

LE MARCHÉ DE
L'HABITATION

Rapport sur le marché locatif

Janvier 2023



Signer

schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif



Canada



LE RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

présente une analyse approfondie du marché des grands centres du Canada. Ce rapport est publié chaque année et utilise les données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété de la SCHL. L'analyse présentée fournit des informations sur les tendances et les conditions des marchés locatifs primaires et secondaires pour les centres sélectionnés au Canada. Le rapport examine aussi les loyers et les taux d'occupation en relation avec l'offre et la demande et met en évidence les défis liés à l'abordabilité des loyers dans les différents marchés. Utilisez le menu de la page 4 pour accéder au dernier *Rapport sur le marché locatif* du centre de votre choix.



Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif



« Nous étudions les facteurs qui déterminent les prix des habitations pour pouvoir influencer les politiques en vue d'améliorer l'abordabilité des logements tout en évitant les approches susceptibles d'aggraver les problèmes liés à l'abordabilité à moyen et à long terme. La communication des résultats de nos recherches et de nos analyses permet à la SCHL de se positionner comme un chef de file éclairé, un rôle que la population canadienne et les parties prenantes du secteur de l'habitation s'attendent à nous voir jouer. »



Bob Dugan,
économiste en chef

« Les marchés de l'habitation sont locaux. Ils ont souvent en commun des enjeux plus généraux, comme l'offre, dont l'ampleur et les facteurs peuvent toutefois varier considérablement d'un bout à l'autre du pays. Mon objectif est de rendre plus claire et compréhensible les dynamiques de marchés, de montrer comment elles favorisent ou entravent l'atteinte des objectifs en matière d'abordabilité du logement, et de fournir un leadership éclairé sur l'économie du logement aux intervenants du secteur de l'habitation. »



Aled ab Iorwerth,
économiste en
chef adjoint

Nos économistes en chef et adjoint

Nos économistes en chef et adjoint dirigent une équipe nationale composée d'économistes, d'analystes et de chercheurs spécialisés dans le domaine du logement qui s'efforcent d'améliorer la compréhension des tendances économiques, des marchés de l'habitation et de leur incidence sur l'abordabilité du logement.

Ces spécialistes peuvent offrir de précieux renseignements sur les tendances des prix des logements, les défis de l'offre et d'autres facteurs qui ont une incidence sur les marchés de l'habitation au Canada. Ils peuvent aussi parler des derniers rapports et résultats de recherches sur le marché de l'habitation publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).



Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-localitif



Cliquez sur un lien pour
accéder au contenu correspondant.

5	Aperçu Canada	84	Peterborough
12	Vancouver	91	Windsor
20	Victoria	95	St. Catharines-Niagara
27	Edmonton	101	London
34	Calgary	108	Kingston
42	Saskatoon	115	Toronto
48	Regina	126	Ottawa
54	Winnipeg	133	Gatineau
61	Hamilton	138	Québec
67	Grand Sudbury	145	Montréal
73	Kitchener-Cambridge-Waterloo	153	Halifax
79	Belleville	159	Appendice

Aperçu Canada

MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1,9 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 258 \$

EN HAUSSE de 5,6 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

1,6 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 930 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le marché locatif national s'est resserré en 2022, car la demande a fortement augmenté dans beaucoup de régions. »

Gustavo Durango
Économiste principal

CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

L'offre a beaucoup augmenté, mais la croissance de la demande a été encore plus forte. Résultat : le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels est descendu de 3,1 à 1,9 %, son niveau le plus bas depuis 2001. L'augmentation des loyers a quant à elle atteint un nouveau sommet.

La demande de logements locatifs a bondi à travers le pays. Elle a été stimulée par la hausse de la migration nette, le retour des étudiants sur les campus et la croissance des taux hypothécaires. Ce dernier facteur a fait grimper les coûts déjà élevés de la possession d'une habitation.

Malgré la hausse de l'offre globale, seule une faible proportion des logements locatifs sont abordables pour les locataires ayant les revenus les plus faibles, dans la plupart des régions. Elle est inférieure à 5 % ou est trop petite pour être rapportée, surtout en Ontario et en Colombie-Britannique.

Nouvelles données sur le loyer moyen des logements de 2 chambres ayant changé de locataires : il a beaucoup plus augmenté que celui des logements sans roulement de locataires (18,3 %, contre 2,9 %), ce qui aggrave les problèmes d'abordabilité.

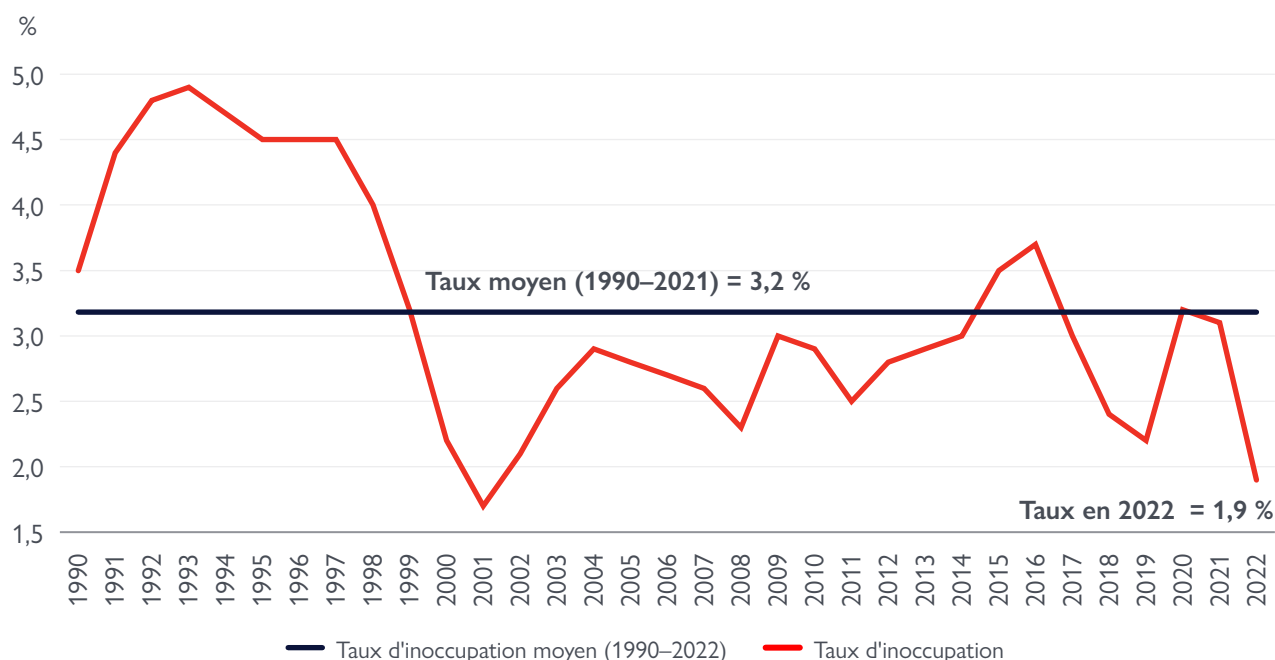
La demande ayant bondi en 2022, le taux d'inoccupation national touche un creux quasi historique

D'octobre 2021 à octobre 2022, l'offre a beaucoup augmenté sur le marché locatif, comme le montre la croissance de l'univers des logements locatifs. En effet, le nombre d'appartements locatifs traditionnels s'est accru d'environ 55 000 (+2,6 %). Cette hausse, la plus élevée

depuis 2013, reflète la forte expansion de l'offre dans certains grands marchés. À Vancouver, par exemple, la croissance de l'offre a atteint un sommet record.

La demande de logements locatifs a toutefois été encore plus forte que l'offre : le nombre d'unités occupées a augmenté d'environ 79 000 (+3,8 %). Ainsi, le taux d'inoccupation national est descendu à 1,9 %, après être resté stable 2 années de suite à des niveaux moyens, par rapport aux données historiques (figure 1).

Figure 1 : Au Canada, le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels en 2022 est descendu à son plus bas niveau depuis 2001



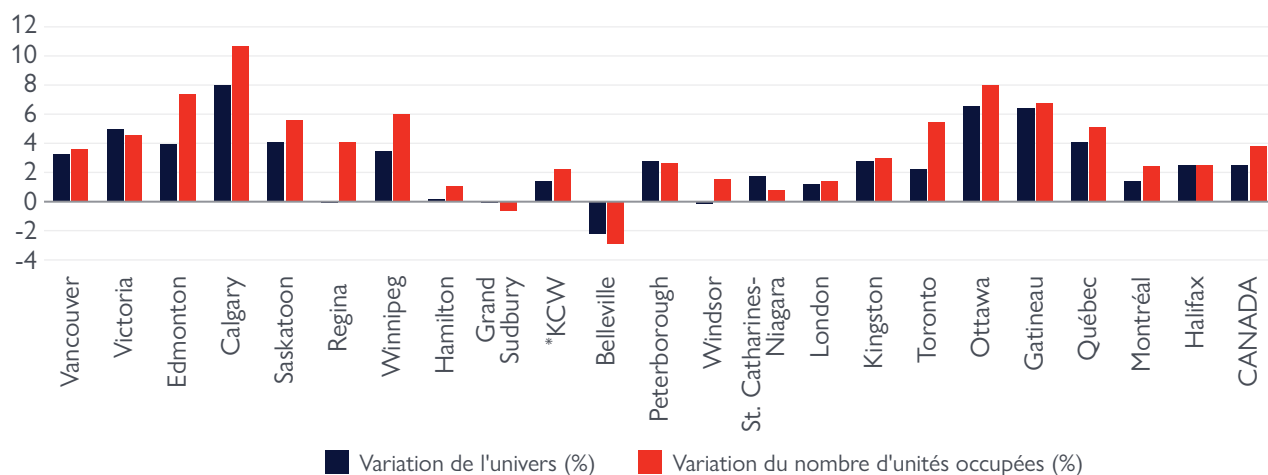
Source : SCHL

Les données du Canada sont celles de l'ensemble des centres d'au moins 10 000 habitants.

La baisse du taux d'inoccupation national s'explique par un resserrement généralisé du marché locatif au Canada. Seules 5 des 37 régions métropolitaines de recensement (RMR) visées par notre enquête ont vu leur taux d'inoccupation augmenter fortement de 2021 à 2022. La diminution des taux dans les 3 plus grands marchés locatifs du Canada, soit Montréal, Vancouver et Toronto, est à l'image du résultat national. Toronto a accusé une baisse particulièrement marquée (Canada, tableau 1.0).

Les taux d'inoccupation diffèrent entre les 3 plus grands marchés au Canada, en raison de l'écart variable entre la croissance de la demande et celle de l'offre. Comme le montre la figure 2, c'est à Toronto que cet écart était le plus important. En effet, la croissance de la demande (mesurée par la hausse du nombre d'unités locatives occupées) a dépassé la croissance de l'offre (augmentation de l'univers locatif de Toronto). Cet écart a contribué à la forte baisse du taux d'inoccupation à Toronto.

Figure 2 : L'offre a beaucoup augmenté en 2022, mais la croissance de la demande a été encore plus forte dans la plupart des centres, sur le marché des appartements locatifs traditionnels



Source : SCHL

Les données du Canada sont celles de l'ensemble des centres d'au moins 10 000 habitants.

*Kitchener-Cambridge-Waterloo.

La demande de logements locatifs a entre autres été stimulée par la hausse de la migration nette et du coût de l'accession à la propriété

La forte croissance de la demande de logements locatifs s'explique par les facteurs suivants :

- hausse considérable de la migration nette, grâce à l'assouplissement des restrictions imposées aux voyageurs à cause de la pandémie (les personnes nouvellement immigrées ont fortement tendance à louer);
- stabilité des conditions d'emploi pour les 15 à 24 ans, qui favorise la demande chez les jeunes ménages, groupe ayant une forte propension à louer;
- augmentation de la propension globale à louer (la hausse des taux hypothécaires et le niveau élevé des prix ont fait croître le coût de l'accession à la propriété).

Ces facteurs sont omniprésents au Canada, mais leur effet varie d'une région à l'autre, chaque marché locatif étant différent. Dans les Prairies par exemple, la demande de logements locatifs a aussi bénéficié d'autres facteurs :

- migration accrue en provenance d'autres provinces;
- hausse de l'emploi favorisée par la croissance du prix des produits de base.

L'Ontario, la Colombie-Britannique et le Québec sont les provinces ayant accueilli le plus de nouveaux immigrants. Cet afflux y a fait croître la demande de logements locatifs à l'échelle locale. Le retour des étudiants en présentiel a aussi été particulièrement important dans les centres ayant une forte concentration d'établissements d'enseignement supérieur. Ces facteurs et d'autres particularités ayant eu un impact sur les marchés locaux sont expliqués plus en détail dans les parties du présent rapport consacrées à chaque RMR.

La hausse des taux hypothécaires et les prix élevés ont fait croître le coût de l'accession à la propriété en 2022. Ces facteurs ont soutenu la demande de logements locatifs en rendant l'achat d'une habitation plus difficile et moins intéressante qu'avant pour les locataires. La baisse du taux de roulement des locataires depuis l'enquête de 2021 va de pair avec la difficulté accrue d'accéder à la propriété. Le taux de roulement national est passé de 15,5 % en 2021 à 13,6 % en 2022 (Canada, tableau 1.0). Sa baisse indique que les ménages locataires sont moins disposés à quitter leur logement. Cette situation contribue à réduire les taux d'inoccupation globaux et à resserrer le marché locatif.

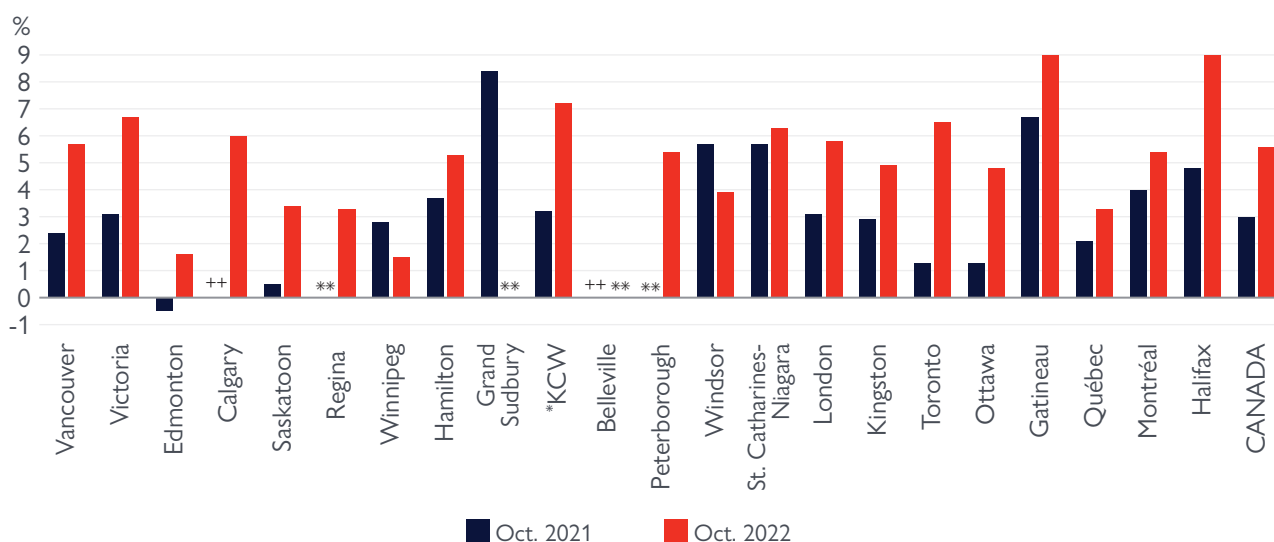
Le marché locatif s'étant resserré, la croissance des loyers atteint un nouveau sommet

La croissance du loyer moyen a été mesurée pour les appartements locatifs traditionnels de 2 chambres faisant partie de l'échantillon commun. Ce dernier regroupe les

logements qui font partie de l'univers des enquêtes d'octobre 2021 et d'octobre 2022. Le taux de croissance du loyer moyen y est monté de 3 à 5,6 % durant la période de 12 mois visée par notre dernière enquête. Il a ainsi atteint un nouveau sommet annuel, bien supérieur à la moyenne de 2,8 % enregistrée de 1990 à 2022.

La hausse des loyers s'est accélérée dans toutes les régions. Elle s'est beaucoup intensifiée à Vancouver et à Toronto (figure 3), entre autres parce que l'afflux d'immigrants a augmenté dans ces centres. D'autres facteurs ont eu une influence; il en sera question dans les parties du rapport portant sur ces centres. Par conséquent, les loyers moyens des appartements locatifs traditionnels de 2 chambres à Vancouver (2 002 \$) et à Toronto (1 779 \$) continuent d'être les plus élevés au pays. Ils dépassent nettement la moyenne nationale, qui se chiffre à 1 258 \$ (Canada, tableau 1.0).

Figure 3 : Le taux de croissance des loyers a bondi au Canada pour les appartements locatifs traditionnels de 2 chambres, y compris à Vancouver et à Toronto



Source : SCHL

Les données du Canada sont celles de l'ensemble des centres d'au moins 10 000 habitants.

*Kitchener-Cambridge-Waterloo.

** — Données supprimées;

++ — La variation des loyers n'est pas significative sur le plan statistique. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0).

Les conditions du marché sont encore plus serrées pour les nouveaux locataires et les locataires à faible revenu

Sur le marché locatif traditionnel, la croissance du loyer moyen des logements de 2 chambres a été de 18,3 % pour les unités où il y a eu un changement de locataires. C'est bien supérieur à l'augmentation de 2,9 % enregistrée pour les logements sans roulement de locataires (Canada, tableau 6.0). Quand un logement se libère, le propriétaire a la possibilité d'augmenter le loyer pour le ramener au niveau actuel du marché. Il peut aussi en profiter pour faire des rénovations, ce qui améliore la qualité du logement et justifie une hausse du loyer pour les prochains locataires.

Parmi les 3 plus grands marchés, c'est Toronto qui a enregistré l'écart le plus important dans la croissance des loyers moyens, entre les logements avec et sans roulement. Viennent ensuite Vancouver, puis Montréal, où l'écart était le plus petit parmi les 3 grands centres :

- Toronto (croissance des loyers de 29,1 % pour les logements avec roulement, contre 2,3 % pour les logements sans roulement);
- Vancouver (23,9 % contre 3,9 %);
- Montréal (14,5 % contre 3,5 %).

Trouver un logement abordable est plus difficile pour les locataires à faible revenu que pour ceux ayant un revenu plus élevé. En effet, un très petit nombre de logements dans le parc locatif sont abordables pour les ménages à faible revenu. Un logement est abordable lorsque le ménage qui le loue ne consacre pas plus de 30 % de son revenu brut au loyer. En utilisant ce seuil, nous calculons la part de l'univers locatif qui serait abordable pour des ménages ayant différents niveaux de revenus. La figure 4 montre les résultats de ce calcul pour les 20 % de locataires ayant les revenus les plus faibles dans les RMR à l'étude.

Pour ces 20 % de locataires à très faible revenu, la part d'unités abordables est bien inférieure à 20 % du parc des logements locatifs dans la plupart des centres. La proportion de logements abordables dans beaucoup de centres est trop faible pour être rapportée, car les données sont trop petites pour répondre aux normes statistiques. Les marchés du Québec sont une exception notable à cette tendance, suivis (de loin) par les marchés des Prairies.

Tableau 1 : Canada, taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels, tous types confondus (%)

Quelques RMR	Part des logements locatifs qui sont abordables pour les 20 % de ménages ayant les revenus les plus faibles
Québec	25 %
Montréal	23 %
Edmonton	13 %
Gatineau	8 %
Regina	8 %
Saskatoon	7 %
Calgary	5 %
Winnipeg	4 %
London	3 %
Halifax	3 %
Victoria	1 %
Vancouver	1 %
Belleville	**
Toronto	**
Kingston	**
Peterborough	**
Kitchener-Cambridge-Waterloo	**
Hamilton	**
Sudbury	**
Ottawa	**
St Catharines	**
Windsor	**

Source : SCHL

Données du tableau 3.1.8.

** Données supprimées parce que l'univers est trop petit et/ou pour préserver la fiabilité des données. Voir l'annexe pour plus d'informations.

L'inflation est un autre facteur qui a nui à l'abordabilité globale des logements. La variation sur 12 mois de l'indice d'ensemble des prix à la consommation a été de 6,9 % en octobre 2022. Elle dépassait la croissance du salaire horaire moyen, qui s'est établie à 5,6 % durant la même période¹. Il est probable que cette pression sur les salaires réels des ménages ait aggravé les problèmes d'abordabilité du logement que vivent les locataires.

Le marché des appartements en copropriété locatifs demeure serré malgré la hausse de l'offre

Les copropriétés offertes en location contribuent beaucoup à accroître l'offre de logements locatifs. C'est pourquoi nous avons aussi dénombré les appartements en copropriété sur le marché locatif secondaire de 17 centres.

En 2022, les appartements en copropriété représentaient 19,3 % du parc total des logements locatifs dans ces centres. (Ce parc correspond à la somme des appartements locatifs traditionnels et des appartements en copropriété offerts en location.) Leur part était en hausse par rapport à celle de 18,6 % relevée en 2021. Si elle a augmenté, c'est en raison de la croissance de 7,2 % de l'univers des copropriétés locatives en 2022 (Canada, tableau 4.2).

La part des appartements en copropriété dans le parc locatif est restée bien supérieure à la moyenne nationale dans certains des plus grands centres du Canada en 2022. Vancouver arrive en tête (avec une part d'appartements en copropriété de 42,5 %), suivie de Calgary (37,5 %) et de Toronto (34 %). Globalement, les centres du Québec ont enregistré des parts plus faibles, y compris Montréal (6,7 %).

Le taux d'inoccupation moyen des appartements en copropriété locatifs est resté faible, à 1,6 %. D'un point de vue strictement statistique, ce résultat est essentiellement inchangé par rapport à 2021. Le loyer moyen des appartements en copropriété locatifs de 2 chambres a fortement augmenté : il est passé de 1 771 à 1 930 \$. Les marchés sont restés tendus malgré l'expansion de l'offre, car la demande a augmenté encore plus que l'offre. Ce facteur explique le resserrement observé dans les deux segments du marché locatif : celui des appartements en copropriété locatifs et celui des logements locatifs traditionnels.

Ces résultats soulignent l'urgence d'accélérer l'offre de logement et de combler l'écart dans l'offre de logements afin d'améliorer l'abordabilité du logement pour la population canadienne. Nous vous invitons à consulter notre publication intitulée *Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise de l'abordabilité du logement au Canada d'ici 2030*². Vous y trouverez des estimations de l'ampleur de ces écarts et une analyse détaillée de leurs causes et conséquences.

¹ Source : Statistique Canada (Tableau 18-10-0004-01 – Indice des prix à la consommation, et Tableau 14-10-0320-02 – Heures habituelles et salaire moyen).

² <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/penurie-de-logements-au-canada--resoudre-la-crise-de-labordabilite>



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.

Vancouver



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements
de deux chambres

0,9 % | **2 002 \$**

EN HAUSSE de 5,7 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements
de deux chambres

2,2 % | **2 504 \$**

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif

Voir [Apreçu Canada](#).



« La forte demande et le nombre limité d'unités locatives font que les taux d'inoccupation sont faibles, les loyers augmentent et les inégalités se creusent entre les locataires de longue date et les nouveaux. »

Eric Bond
Spécialiste principal

CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels est descendu de 1,2 % en 2021 à 0,9 % en 2022. La hausse des coûts d'accession à la propriété et la migration vers la région ont fait croître la demande plus rapidement que l'offre sur le marché locatif.

Les loyers demandés pour les logements vacants sont maintenant 43 % plus élevés, en moyenne, que ceux payés pour les logements occupés. Cet écart décourage fortement les locataires existants à déménager, ce qui fait baisser le taux de roulement.

Le resserrement des conditions a fait monter le taux de croissance des loyers à 6,3 %. Les nouveaux locataires ont payé en moyenne 24 % de plus que les locataires précédents pour un logement de 2 chambres en 2022.

Il y a d'importants déséquilibres sur le marché locatif de Vancouver. Selon nos données, les ménages à faible revenu ont beaucoup de difficulté à trouver des logements qu'ils peuvent se payer.

L'univers des logements locatifs traditionnels a augmenté d'un nombre record de 3 805 unités (+3,3 %). Ce résultat s'explique par la forte construction de logements ces dernières années.

Le nombre d'appartements en copropriété offerts en location à long terme a augmenté de 7 850 (+9,8 %). Cette hausse de l'offre a contribué au fait que le taux d'inoccupation est plus élevé dans le segment des appartements en copropriété locatifs (2,2 %) que dans celui des logements locatifs traditionnels (0,9 %).

Les taux d'inoccupation passent sous la barre des 1 % en raison de la demande accrue

Le marché locatif s'est resserré dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver en 2022. La forte hausse de la migration internationale et des coûts de l'accession à la propriété a fait descendre le taux d'inoccupation global des appartements locatifs traditionnels à 0,9 % (tableau 1.1.1).

La demande étant généralement en hausse, les taux d'inoccupation ont diminué dans tous les segments du marché et dans tous les secteurs. Seuls certains sous-marchés ont fait exception, car l'offre y a beaucoup augmenté :

- district de North Vancouver (3,0 %)
- quartier Kerrisdale de la ville de Vancouver (2,5 %)

Bien des nouvelles unités dans ces secteurs ont des loyers élevés. La hausse du taux d'inoccupation signifie que les locataires sont probablement sensibles aux prix.

Le resserrement du marché locatif dans la RMR de Vancouver est à l'image de ce qui est observé dans d'autres grands centres du Canada. Dans la RMR de Toronto, les taux d'inoccupation ont également diminué en raison de l'augmentation de la migration et des coûts d'accession à la propriété.

La croissance de la migration et des coûts d'accession à la propriété stimule la demande de logements locatifs

La migration vers la RMR de Vancouver, d'origine tant internationale qu'interprovinciale, a stimulé la demande de logements locatifs. Le nombre d'immigrants internationaux accueillis en Colombie-Britannique a doublé au premier semestre de 2022, et la plupart s'installent dans le Grand Vancouver. La réouverture des frontières internationales a également fait augmenter le nombre de résidents non permanents. Ce groupe comprend les étudiants internationaux, dont beaucoup sont locataires.

Les hausses des taux hypothécaires ont limité la capacité des ménages locataires existants à accéder à la propriété. La capacité d'emprunt des personnes de 25 à 54 ans gagnant le salaire moyen dans la RMR de Vancouver a diminué de près d'un quart, soit d'environ 100 000 \$, en 2022. Les prix des habitations d'entrée de gamme n'ont pas baissé aussi rapidement que le pouvoir d'achat. De nombreux acheteurs potentiels continuent donc de louer.

L'écart se creuse entre les loyers des logements vacants et ceux payés pour les logements occupés

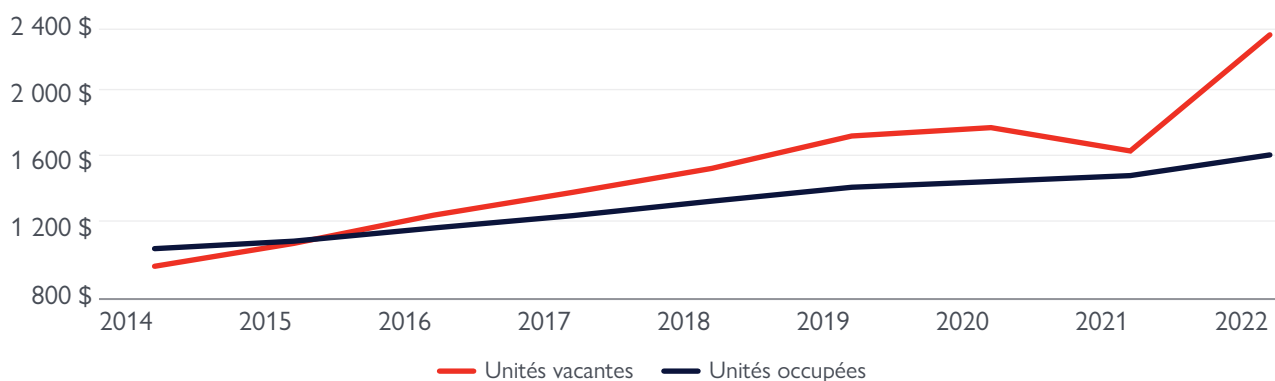
Le loyer moyen demandé pour les logements vacants était 43 % plus élevé que le loyer moyen global des logements occupés dans la RMR de Vancouver (tableau 1.1.9). Cet écart est nettement supérieur à celui de 10 % observé en 2021,

car le loyer moyen demandé pour les logements vacants a grimpé en flèche en 2022 (figure 1). Certaines nouvelles unités à loyers élevés sont actuellement vacantes, mais un afflux de telles unités n'a pas été le principal facteur à l'origine de la hausse des loyers demandés.

Pour les locataires actuels, qui paient des loyers inférieurs aux loyers du marché, les loyers élevés des logements vacants sont un obstacle important au déménagement. Alors qu'il était déjà faible depuis plusieurs années, le taux de roulement des locataires a encore baissé, pour s'établir à 10,7 % en 2022.

La diminution du nombre de nouveaux logements sur le marché crée des difficultés supplémentaires pour les nouveaux locataires. Le marché ne permet pas autant de déménagements qu'auparavant, ce qui fait monter les loyers des logements neufs qui s'ajoutent sur le marché.

Figure 1 : Loyer moyen (\$) des appartements vacants et occupés, tous types confondus, RMR de Vancouver



Source : SCHL

La croissance des loyers s'accélère quand les logements accueillent de nouveaux locataires

La variation du loyer d'un même appartement entre deux enquêtes consécutives, autrement dit la variation du loyer dans l'échantillon commun, est un indicateur important du marché locatif. Les loyers moyens de l'échantillon commun ont bondi de 6,3 % en 2022, bien au-delà de la hausse de 2,1 % enregistrée en 2021. L'augmentation des loyers, tout

comme celle de la demande, a été observée dans toutes les catégories d'appartements (selon le nombre de chambres) et dans tous les secteurs géographiques.

Les nouveaux baux sont établis en fonction des conditions actuelles du marché. En raison du contrôle des loyers, les baux existants reflètent les conditions passées. Il en résulte un écart entre le loyer moyen global payé par les locataires existants et les loyers actuels du marché. Nos nouvelles données sur l'augmentation des loyers lors du roulement des locataires permettent d'observer cet écart.

Les unités de 2 chambres où il y a eu un roulement ont été relouées à un loyer supérieur de 23,9 % en moyenne. En revanche, les loyers ont augmenté de 3,9 % en moyenne pour les unités de 2 chambres qui n'ont pas changé de locataires de 2021 à 2022 (Canada, tableau 6.0).

La Colombie-Britannique impose un taux légal d'augmentation des loyers pour les logements occupés. Ce taux était de 0 % en 2021 et de 1,5 % en 2022. Les hausses de loyer des logements dont les occupants n'ont pas changé peuvent être supérieures au taux permis. En effet, il est possible de majorer les loyers au-delà de la limite si des améliorations importantes ont été faites au bâtiment. Quand un logement est loué à un nouveau locataire, le propriétaire est libre d'augmenter le loyer pour le ramener au niveau du marché.

L'offre de logements locatifs traditionnels connaît une hausse record

Malgré la baisse du taux d'inoccupation, l'univers des appartements locatifs traditionnels a augmenté d'un nombre net de 3 805 unités (+3,3 %). C'est la plus forte hausse annuelle enregistrée depuis 1990, autrement dit depuis que les données sont disponibles. La majorité de la croissance de l'univers locatif, soit 87 %, est concentrée dans 4 sous-marchés :

- Ville de Vancouver : 1 359 unités (hausse de 2,3 % de l'univers locatif)
- Tri-Cities : 843 unités (+17,9 %)
- Ville de North Vancouver : 666 unités (+10,8 %)
- District de North Vancouver : 446 unités (+26,2 %)

Cette augmentation résulte du nombre élevé de nouveaux logements locatifs mis en chantier ces dernières années qui arrivent maintenant sur le marché. Les mises en chantier de logements locatifs ont bondi de 43 % en glissement annuel au cours des 3 premiers trimestres de 2022. C'est signe qu'un grand nombre d'achèvements est à venir dans les prochaines années. Toutefois, la hausse des coûts de financement ralentira probablement la mise en chantier de nouveaux logements locatifs en 2023.

Les unités nouvellement achevées ont des loyers semblables à ceux des unités vacantes

Les logements des immeubles achevés ces 3 dernières années avaient des taux d'inoccupation plus élevés que les logements de l'ensemble des immeubles, tous âges confondus (tableau 3.1.7). Fait intéressant, le loyer moyen des logements neufs de 2 chambres (2 823 \$) était presque identique à celui des logements vacants de 2 chambres, tous âges confondus (2 865 \$). La demande de logements locatifs est si forte que les propriétaires de logements existants peuvent parfois demander des loyers équivalents à ceux des logements neufs.

L'indisponibilité des logements abordables sur le marché locatif traditionnel crée des difficultés pour beaucoup de gens

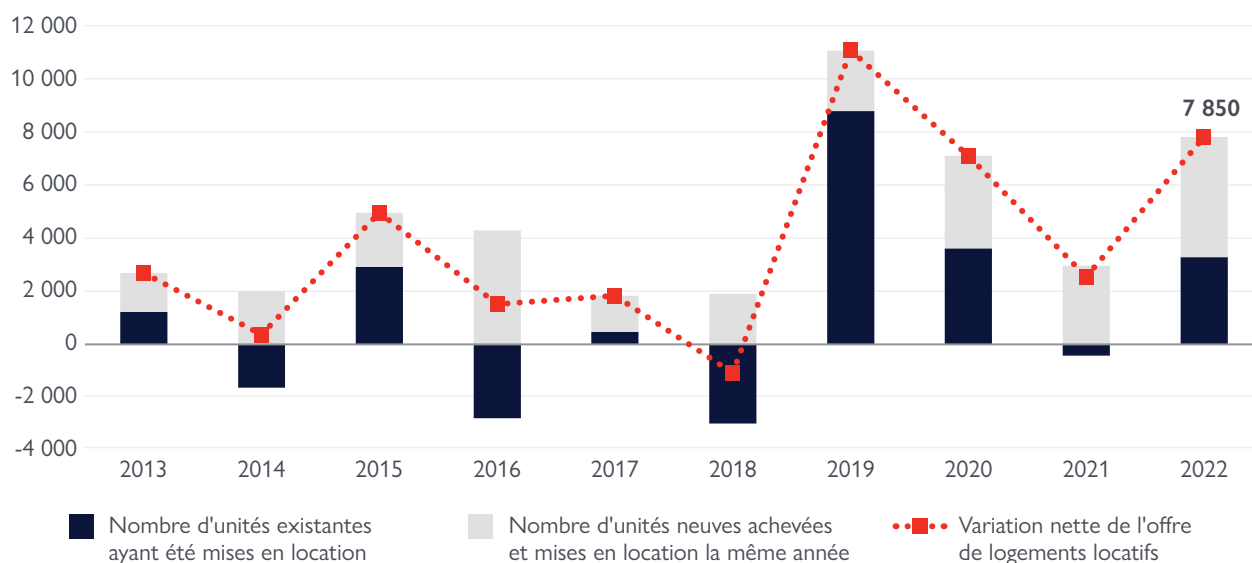
Le resserrement des conditions a accentué les déséquilibres sur le marché locatif de Vancouver. Selon nos données, les ménages à faible revenu ont beaucoup de mal à trouver des logements qu'ils peuvent se permettre (tableau 3.1.8) :

- Moins du tiers des logements locatifs traditionnels sont abordables pour les ménages gagnant moins de 55 000 \$ par année.
- Seulement 1 logement sur 200 est abordable pour les ménages qui font partie des 20 % de ménages ayant les revenus les plus bas.
- La plupart des logements les plus abordables sont petits et ne conviennent pas aux familles.

Le nombre croissant d'appartements en copropriété locatifs fait monter le taux d'inoccupation

Le segment des appartements en copropriété est une source importante de logements locatifs dans la région. Le nombre d'appartements en copropriété offerts en location à long terme a augmenté de 7 850 (+9,8 %) en 2022. Il s'agit à la fois d'unités nouvellement construites et d'unités existantes qui sont entrées sur le marché locatif (figure 2). Dans l'ensemble, la proportion de copropriétés offertes en location à long terme est montée à 30,5 %.

Figure 2 : Composantes de la variation de l'offre d'appartements en copropriété sur le marché locatif, RMR de Vancouver



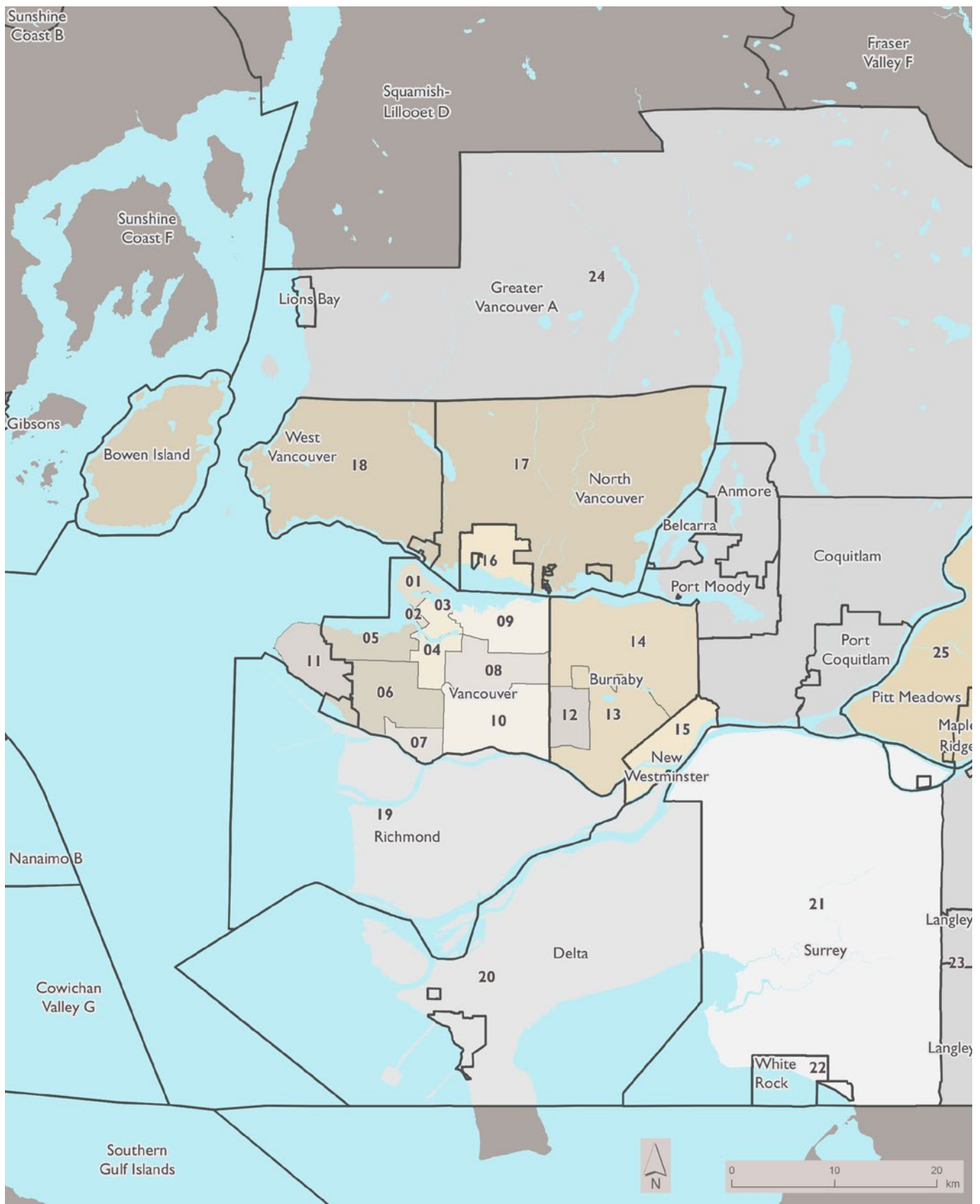
Source : SCHL

Cette offre accrue de logements à louer a fait monter le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à 2,2 %. Ce taux est loin de celui des appartements locatifs traditionnels, qui est descendu à 0,9 %. Les loyers des appartements en copropriété sont similaires à ceux des logements neufs sur

le marché locatif traditionnel. Ces derniers ont aussi un taux d'inoccupation plus élevé (2,7 %) que celui de l'ensemble des logements. Les locataires semblent être prêts à payer à peu près le même prix pour ces 2 types de logements, ce qui contribue à la similitude de leurs loyers sur le marché.



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR de Vancouver

Zone 1	La zone West End/Parc Stanley s'étend du parc Stanley à la rue Denman; elle est délimitée par la baie Coal Harbour, au nord, et la baie English, au sud.
Zone 2	La zone English Bay est délimitée au sud par la plage Sunset et la baie English; elle s'étend jusqu'à la rue Davie, au nord, et la rue Burrard, à l'est.
Zone 3	La zone Centre-ville comprend les secteurs Ouest qui ne font pas partie des zones 1 et 2; elle exclut le Centre-Est.
Zones 1 à 3	West End/Centre-ville
Zone 4	La zone South Granville/Oak se trouve à l'ouest de Mount Pleasant; elle est délimitée par la 33 ^e Avenue, au sud, et la rue Granville, à l'ouest; elle comprend le secteur Fairview ainsi que le quadrilatère compris entre la rue Broadway, au nord, la 16 ^e Avenue, au sud, la rue Burrard, à l'ouest, et la rue Granville, à l'est.
Zone 5	La zone Kitsilano/Point Grey se trouve à l'ouest de la zone South Granville/Oak; elle est délimitée au nord par la 16 ^e Avenue et s'étend vers l'ouest jusqu'aux terrains en dotation de l'UBC.
Zone 6	Westside/Kerrisdale est la zone située au sud de Kitsilano/Point Grey et de South Granville/Oak; elle comprend les secteurs Kerrisdale, Mackenzie Heights, Dunbar, Shaughnessy et Oakridge.
Zone 7	La zone Marpole fait partie de South Vancouver; elle longe la 57 ^e Avenue, sa limite Nord, entre les rues Cambie, à l'est, et MacDonald, à l'ouest; elle s'étend jusqu'au fleuve Fraser, au sud.
Zone 8	La zone Mount Pleasant/Renfrew Heights s'étend de Mount Pleasant, à l'ouest, jusqu'à Renfrew Heights, à l'est; elle comprend les secteurs Fraser et Knight; sa limite Nord correspond aux rues Great Northern Way et Broadway, tandis que sa limite Sud se situe autour de la 33 ^e Avenue.
Zone 9	La zone East Hastings correspond au Nord-Est de la ville de Vancouver; elle comprend le Centre-Est.
Zone 10	La zone Southeast Vancouver comprend les secteurs Killarney, Fraserview, Collingwood et Champlain Heights.
Zones 1 à 10	Ville de Vancouver
Zone 11	La zone Terrains en dotation de l'UBC comprend des terrains municipaux et des terrains appartenant à l'université de la Colombie-Britannique. Nota : L'Enquête sur les logements locatifs exclut les logements pour étudiants.
Zone 12	La zone Central Park/Metrotown est située entre le chemin Boundary, à l'ouest, et l'avenue Royal Oak, à l'est; elle est délimitée par les rues Moscrop et Gilpin, au nord, et par la rue Marine, au sud.
Zone 13	La zone Southeast Burnaby s'étend jusqu'à New Westminster et comprend les secteurs suivants : Edmonds, Middlegate, Buckingham Heights, Deer Lake et Burnaby Lake.
Zone 14	La zone North Burnaby correspond à la moitié Nord de Burnaby; elle comprend les secteurs Willingdon Heights, Brentwood Park, Capitol Hill, Sperling, Simon Fraser et Lougheed.
Zones 12 à 14	Ville de Burnaby
Zone 15	Les limites de la zone New Westminster correspondent aux limites de la ville.
Zone 16	Les limites de la zone Ville de North Vancouver correspondent aux limites de la ville.
Zone 17	Les limites de la zone DM de North Vancouver correspondent aux limites du district.
Zone 18	Les limites de la zone West Vancouver correspondent aux limites du district.
Zone 19	Les limites de la zone Richmond correspondent aux limites de la ville.
Zone 20	Les limites de la zone Delta correspondent aux limites de la municipalité.
Zone 21	Les limites de la zone Surrey correspondent aux limites de la ville.
Zone 22	Les limites de la zone White Rock correspondent aux limites de la ville.
Zone 23	Les limites de la zone Ville et DM de Langley correspondent respectivement aux limites de la ville et du district.

Zone 24	La zone Tri-Cities comprend les municipalités de Coquitlam, de Port Coquitlam et de Port Moody.
Zone 25	Les limites de la zone Pitt Meadows/Maple Ridge correspondent aux limites des deux municipalités.
Zones 1 à 25	RMR de Vancouver

Description des sous-secteurs – enquêtes sur les copropriétés — RMR de Vancouver

Sous-secteur 1	North Shore. Zones 16 (ville de North Vancouver), 17 (DM de North Vancouver) et 18 (West Vancouver).
Sous-secteur 2	Burrard Peninsula. Zones 1 (West End et Stanley Park), 2 (English Bay) et 3 (centre-ville).
Sous-secteur 3	Vancouver Ouest. Zones 4 (South Granville/Oak), 5 (Kitsilano/Point Grey), 6 (Westside/Kerrisdale), 7 (Marpole), et 11 (terrain en dotation de l'université).
Sous-secteur 4	Vancouver Est. 8 (Mount Pleasant/Renfrew Heights), 9 (East Hastings), et 10 (Southeast Vancouver).
Sous-secteurs 3 à 4	Vancouver Est/Ouest. Zones 4 (South Granville/Oak), 5 (Kitsilano/Point Grey), 6 (Westside/Kerrisdale), 7 (Marpole), 8 (Mount Pleasant/Renfrew Heights), 9 (East Hastings), 10 (Southeast Vancouver) et 11 (terrain en dotation de l'université).
Sous-secteurs 2-3-4	Ville de Vancouver
Sous-secteur 5	Banlieue de Vancouver. Zones 12 (Central Park/Metrotown), 13 (Southeast Burnaby), 14 (North Burnaby), 15 (New Westminster), 19 (Richmond) et 24 (Tri-Cities).
Sous-secteur 6	Vallée du Fraser. Zones 20 (Delta), 21 (Surrey), 22 (White Rock), 23 (ville et DM de Langley) et 25 (Pitt Meadows/Maple Ridge).
Sous-secteurs 1 à 6	RMR de Vancouver

Victoria



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1,5 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 699 \$

EN HAUSSE de 6,7 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

0,2 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

2 321 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif

Voir [Apreçu Canada](#).



« La hausse record de l'offre a contribué à la détente du marché, et la croissance de la demande a accéléré l'augmentation des loyers. »

Pershing Sun
Analyste principale, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation a quelque peu augmenté grâce à l'expansion du parc d'appartements locatifs, tandis que le parc des maisons en rangée locatives a continué de diminuer.

La croissance des loyers des appartements locatifs traditionnels a atteint un sommet, à 7,7 %. Elle a été forte en raison du taux de roulement élevé, surtout pour les unités récentes.

La forte augmentation des loyers a aggravé la pénurie de logements abordables, en particulier pour les ménages à faible revenu ayant besoin de logements assez grands.

L'immigration record et la stabilité du marché de l'emploi ont ramené la demande de logements locatifs vers le centre-ville.

Le marché locatif s'est légèrement détendu

En 2022, le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria s'est légèrement détendu dans les segments des logements locatifs traditionnels et des copropriétés offertes en location. Toutefois, à 1,5 %, le taux d'inoccupation des logements sur le marché locatif traditionnel est demeuré l'un des plus bas au Canada. Il reste très faible même s'il a un peu augmenté par rapport au taux de 1 % enregistré en 2021. Quant au taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location, il est monté de 0 à 0,2 %. Sa hausse s'explique par l'expansion du parc dans les deux segments, qui a légèrement soulagé la tension sur le marché locatif.

Dans bien des secteurs de la RMR, la hausse du taux d'inoccupation a varié. Alors que c'était l'inverse en 2021, le taux d'inoccupation dans la ville de Victoria (1,2 %) était inférieur à celui de la périphérie (1,6 %). Lorsque les lieux de travail ont commencé à adopter des horaires de travail hybrides, la demande a repris dans la zone urbaine.

C'est dans le secteur de Westshore que le taux d'inoccupation a le plus augmenté sur le marché des appartements locatifs traditionnels. Il y est passé de 0,4 % en 2021 à 1,5 % en 2022. Comme la construction de logements locatifs dans la RMR est en majorité concentrée dans ce secteur, Westshore a continué d'enregistrer le loyer moyen le plus élevé de la RMR pour

ce type de logement. Cette situation semble avoir freiné la demande. Les locataires ont sans doute délaissé les logements offrant des commodités plus récentes pour privilégier des logements plus abordables, car le coût de la vie a beaucoup augmenté en 2022.

La croissance des loyers s'est accélérée

Dans la RMR de Victoria, les loyers ont enregistré un taux de croissance record en 2022. Le loyer moyen des appartements locatifs traditionnels a augmenté de 7,7 % en 2022, du jamais vu depuis 1991. Sa hausse s'explique par la forte augmentation des loyers des logements ayant accueilli de nouveaux locataires¹. Par exemple, dans un même immeuble, les appartements de 2 chambres ayant changé de locataires se louaient en moyenne 33 % plus cher que ceux où il n'y a pas eu de roulement. Les immeubles construits après 2005, généralement plus chers, avaient des taux de roulement deux fois plus élevés que les appartements plus anciens. Les loyers des logements plus récents ont donc beaucoup augmenté, ce qui a contribué à la croissance globale des loyers.

Par conséquent, les locataires étaient moins susceptibles de déménager, comme en témoigne la baisse globale du taux de rotation, à moins de quitter la RMR. En fait, les centres situés au nord de la RMR, comme Duncan et Parksville, ont vu leurs taux d'inoccupation diminuer en 2022. Ces marchés locatifs plus abordables ont peut-être absorbé une partie de la demande provenant du Grand Victoria.

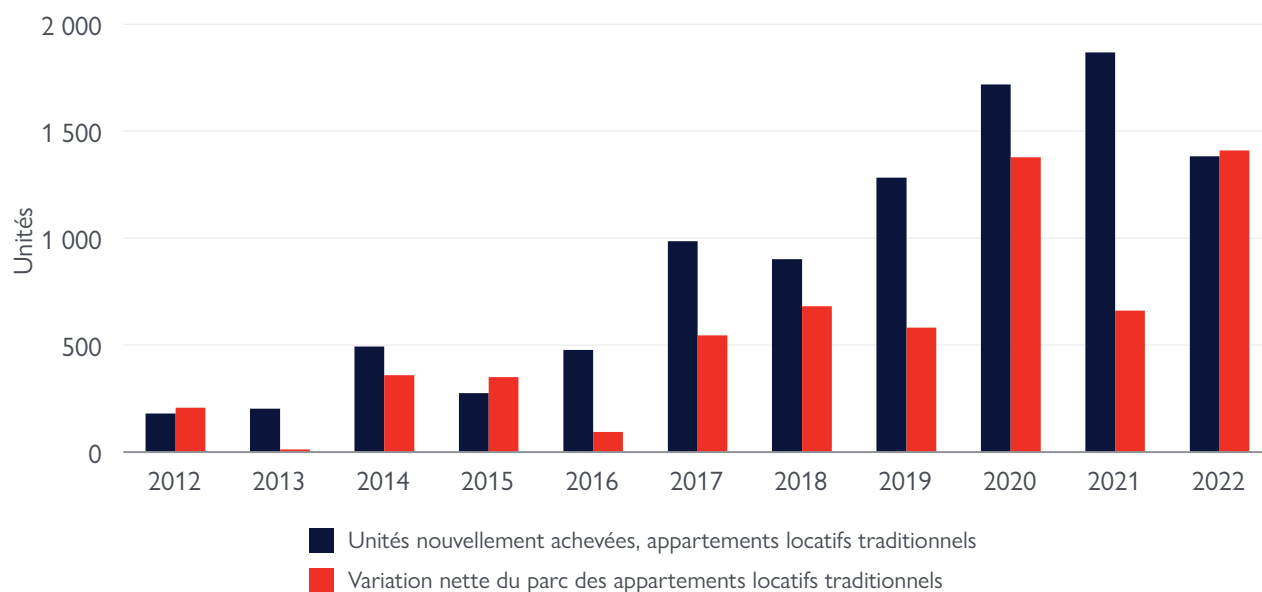
¹ En Colombie-Britannique, le taux légal d'augmentation des loyers des logements occupés a été établi à 1,5 % pour 2022.

L'offre de logements locatifs n'a pas augmenté au même rythme dans les segments des appartements et des maisons en rangée

La RMR de Victoria a connu une hausse de l'offre d'appartements en 2022, ce dont elle avait grand besoin. Au total, 1 411 unités se sont ajoutées au parc des appartements locatifs traditionnels et 229 unités, au parc des appartements en copropriété. Dans ces deux segments de marché, la croissance a plus que doublé par rapport à 2021.

Par comparaison à 2021, beaucoup moins d'appartements locatifs traditionnels ont été retirés du parc à la suite de démolitions, de conversions ou de rénovations. De nombreux logements qui avaient été retirés du parc pour être rénovés ont réintégré le marché en 2022. Ce facteur, conjugué aux achèvements de logements locatifs, a contribué à faire remonter le parc locatif vers son niveau de 2020 (figure 1). Ces unités ajoutées au marché, dont le prix est plus élevé qu'avant, sont un autre facteur qui explique l'augmentation rapide des loyers.

Figure 1 : Malgré le ralentissement de la construction de logements locatifs, le parc locatif a augmenté grâce à la diminution des rénovations, des démolitions et des conversions



Source : SCHL

Par contre, la RMR de Victoria a perdu 83 maisons en rangée destinées à la location, soit 12 % de son parc, en 2022. La plupart de ces pertes ont eu lieu à Saanich/Central Saanich, secteur où sont concentrées environ la moitié des maisons en rangée locatives de la RMR. Ainsi, le taux d'inoccupation des maisons en rangée de 3 chambres est descendu de 6,2 à 3,5 % dans la région. C'est un des très rares segments du marché locatif qui se sont resserrés.

La vigueur de l'immigration et la croissance stable de l'emploi ont stimulé la demande

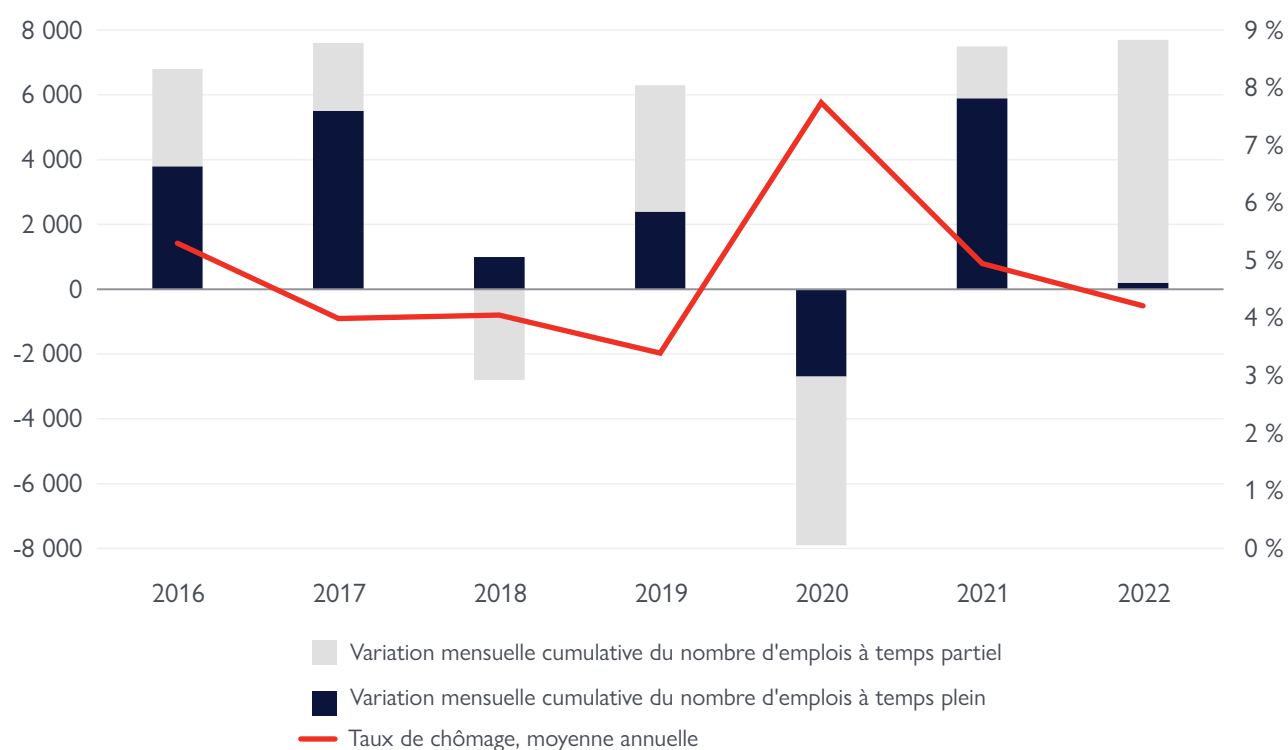
La population de la Colombie-Britannique a augmenté à un rythme record en 2022. Avec la réouverture des frontières, l'immigration est redevenue le principal moteur de la croissance démographique en Colombie-Britannique. Au deuxième

trimestre de 2022, la population de la province a augmenté de 45 515 personnes². Il s'agit de la plus forte hausse trimestrielle depuis les années 1970. Les nouveaux arrivants continueront probablement à stimuler la demande de logements locatifs, car les objectifs d'immigration du gouvernement fédéral augmentent progressivement chaque année jusqu'en 2025.

Le marché du travail de Victoria s'est amélioré en 2022. Il s'est ajouté 6 200 emplois durant la période de janvier à octobre. Contrairement à ce qui a été observé en 2021, la plupart des nouveaux emplois étaient des postes à temps partiel (figure 2). Une part disproportionnée des travailleurs à temps partiel étant locataires, ce facteur a probablement

contribué à la hausse de la demande. Le taux de postes vacants (pourcentage de postes non pourvus) a atteint un niveau record au deuxième trimestre dans le Grand Victoria. Il a dépassé le taux global du Lower Mainland et de la Colombie-Britannique³. Si la pénurie de main-d'œuvre se poursuit, les salaires pourraient augmenter (le salaire moyen offert à Victoria est en baisse depuis le deuxième trimestre de 2021). Des salaires plus élevés pourraient stimuler la demande de logements locatifs. Toutefois, l'abordabilité des loyers restera probablement un obstacle, d'autant plus que la croissance des loyers dépasse celle des revenus pour beaucoup de gens dans la RMR.

Figure 2 : La hausse des emplois à temps partiel a été le moteur du marché du travail en 2022



Source : Statistique Canada

Note : Les données de 2022 correspondent à la période de janvier 2022 à novembre 2022.

² Statistique Canada (Tableau 17-10-0009-01).

³ Statistique Canada (Tableau 14-10-0325-01).

La demande de logements locatifs abordables augmente

Le taux d'inoccupation des logements considérés comme abordables pour de nombreux ménages est resté inférieur, à 1 % :

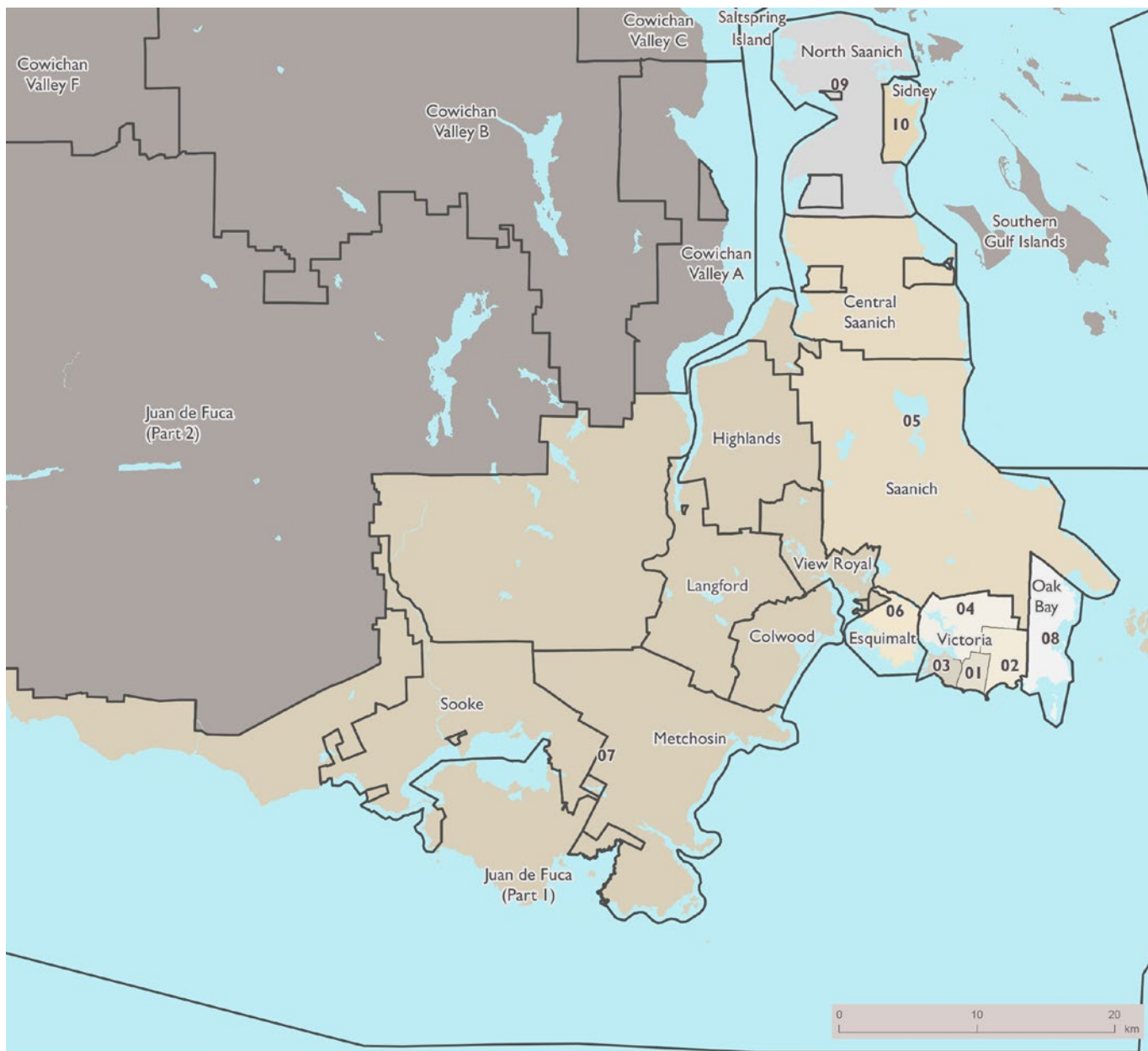
- Pour les ménages gagnant moins de 49 000 \$ par an, le taux d'inoccupation des logements abordables était de 0,4 %.
- Le taux d'inoccupation des logements de 3 chambres abordables pour les personnes gagnant moins de 75 000 \$ par an était de 0,8 %.

- Seulement un tiers des logements locatifs traditionnels étaient abordables pour les ménages gagnant moins de 49 000 \$ par an.

Dans un marché marqué par des hausses de loyer records, ces résultats ont mis en évidence les difficultés rencontrées par les ménages à faible revenu. La situation est particulièrement difficile pour les ménages de grande taille qui ont besoin de plusieurs chambres. L'offre de logements locatifs abordables et de taille convenable ne répond toujours pas à la demande dans la RMR de Victoria.



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR de Victoria

Zone 1	Secteur de la rue Cook - comprend les quartiers Fairfield et Rockland; délimité à l'ouest par la rue Douglas, au nord par la rue Fort et à l'est par la rue Moss
Zone 2	Secteur de la rue Fort - comprend le quartier Fernwood; délimité à l'ouest par la rue Cook, au nord par la rue Bay et à l'est par la limite de la ville de Victoria
Zone 3	Secteur de James Bay - délimité à l'est par la rue Douglas
Zone 4	Reste de la ville - comprend le noyau du centre-ville, ainsi que les quartiers Victoria West, Hillside et Jubilee; la zone est délimitée à l'est par la rue Cook et au sud par la rue Bay
Zones 1 à 4	Ville de Victoria
Zone 5	Saanich/Central Saanich

Zone 6	Esquimalt
Zone 7	Langford/View Royal/Colwood/Sooke
Zone 8	Oak Bay
Zone 9	North Saanich
Zone 10	Sidney
Zones 5 à 10	Reste de la RMR de Victoria
Zones 1 à 10	RMR de Victoria

Description des sous-secteurs — Enquêtes sur les copropriétés — RMR de Victoria

Sous-secteurs 1	Ville de Victoria. Zones 1 (Secteur de la rue Cook); 2 (Secteur de la rue Fort); 3 (Secteur de James Bay) et 4 (Reste de la ville).
Sous-secteurs 2	Reste de la RMR de Victoria. Zones 5 (Saanich/Central Saanich); 6 (Esquimalt); 7 (Langford/View Royal/Colwood/Sooke); 8 (Oak Bay); 9 (North Saanich) et 10 (Sidney).
Sous-secteurs 1 à 2	RMR de Victoria

Edmonton



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

4,3 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 304 \$

EN HAUSSE de 1,6 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

4,1 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 426 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« L'important rebond de l'économie et les flux migratoires records ont fait que la demande a dépassé la hausse de l'offre en 2022. »

Taylor Pardy
Spécialiste principal
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

La demande de logements locatifs a dépassé la croissance de l'offre grâce à l'amélioration des conditions du marché du travail. Elle a aussi été favorisée par le bilan record de la migration internationale et le solde élevé de la migration interprovinciale, qui a touché son plus haut niveau en 10 ans.

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels était de 4,3 % en octobre 2022, en baisse par rapport à octobre 2021 (7,3 %).

L'univers des logements locatifs traditionnels a continué de croître fortement à Edmonton. Son rythme d'expansion dépasse celui de toutes les décennies précédentes, selon les données remontant à 1990.

Les loyers des appartements de l'échantillon commun ont augmenté modérément en 2022. La baisse du taux d'inoccupation, surtout dans certains sous-secteurs de la RMR, a exercé une pression à la hausse sur les loyers.

Le coût de la possession d'une habitation pour les accédants à la propriété a augmenté en raison de la hausse des taux hypothécaires. Son augmentation a probablement contribué à accroître la demande de logements locatifs.

Le rebond économique et les flux migratoires records stimulent la demande de location

Sous l'effet de la forte reprise post-pandémie et des prix élevés des produits de base, l'économie continue de reprendre considérablement de la vigueur en Alberta. Ce rebond de l'économie provinciale a profité à la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton. L'emploi total dans la RMR d'Edmonton a augmenté de 3 % en octobre 2022 par rapport à un an plus tôt. Il dépassait de 5 % ses niveaux d'avant la pandémie. L'emploi à temps plein s'est accru de 4 % par rapport à l'année précédente et de 5 % en regard des niveaux pré pandémie.

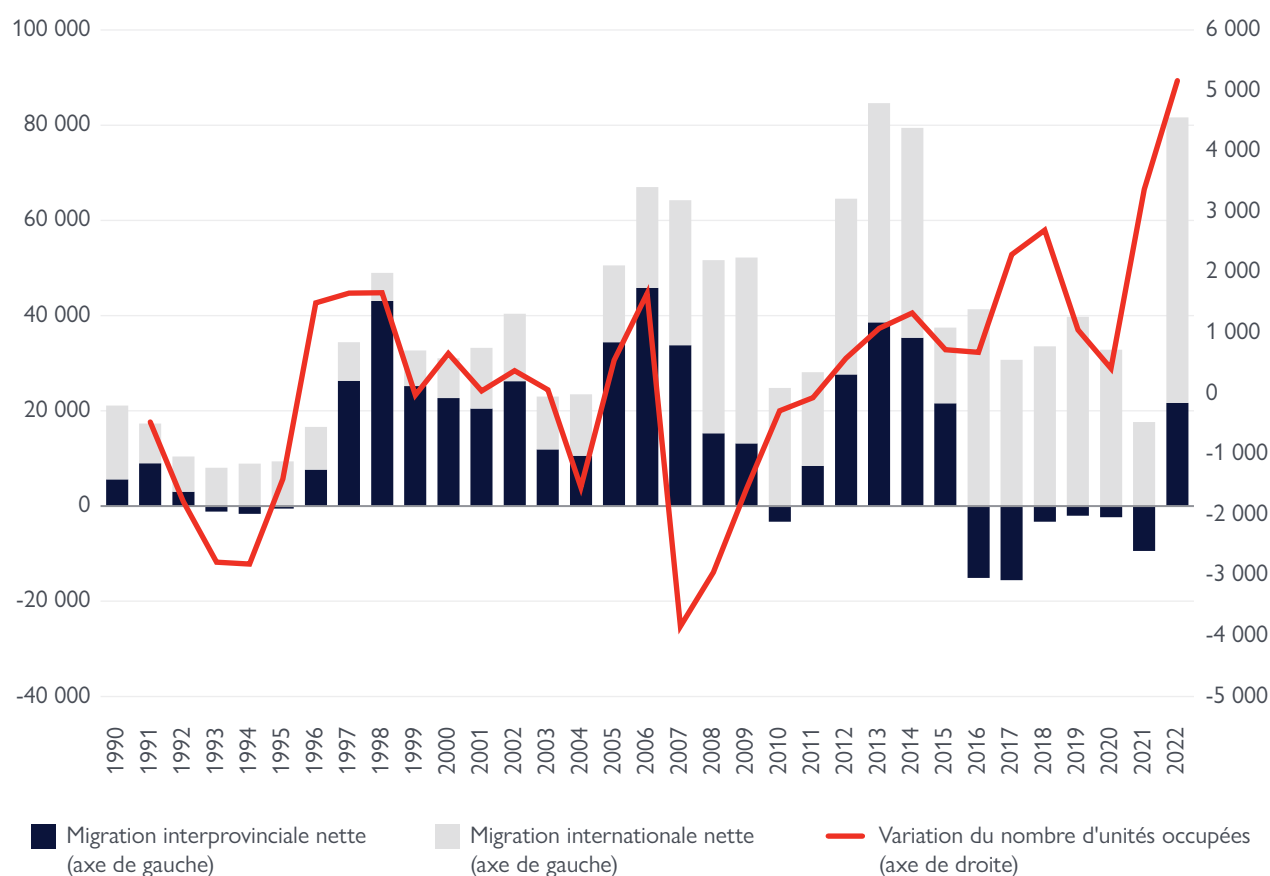
L'amélioration générale du marché du travail durant l'année écoulée s'est aussi accompagnée d'une progression de l'emploi dans les cohortes clés qui alimentent la demande de logements locatifs. L'emploi à temps plein chez les 15 à 24 ans a augmenté de 18 % durant ces 12 mois. C'est surtout dans le secteur des services que des gains ont été réalisés en matière d'emploi, à mesure que la pandémie s'est estompée. Mais dans la dernière année, ces gains ont stagné. L'emploi dans le secteur de la production de biens a progressé au deuxième semestre de

2022. Il a grimpé de 20 % par rapport à l'année précédente et s'est approché de ses niveaux d'avant la pandémie. Par ailleurs, le taux de postes vacants dans la RMR d'Edmonton est monté à 4,6 % au deuxième trimestre de 2022. Il n'avait pas été aussi élevé depuis le début de 2015.

La demande de logements locatifs a également été soutenue par la migration provinciale. L'afflux de migrants provenant de l'extérieur de l'Alberta a atteint un sommet au deuxième trimestre de 2022, selon les données les plus récentes disponibles. Sa vigueur s'explique en partie par le bilan record de la migration internationale au deuxième trimestre : un nombre net d'un peu plus de 25 000 nouveaux arrivants ont été accueillis dans la province. Près de la moitié de ces migrants internationaux étaient des résidents non permanents. C'est signe qu'une partie de la demande alimentée par l'immigration pourrait être attribuable aux étudiants.

De plus, la migration interprovinciale nette vers l'Alberta est revenue à des niveaux qui n'avaient pas été observés depuis 2012–2013. Un peu moins de 10 000 personnes provenant d'autres provinces ont élu domicile en Alberta durant le trimestre. Selon les données de juillet 2021 à juin 2022, la migration nette vers l'Alberta a été semblable au bilan de juillet 2013 à juin 2014 (figure 1).

Figure 1 : Migration nette en Alberta selon le type, et croissance annuelle du nombre de logements locatifs occupés à Edmonton (données historiques)



Sources : SCHL et Statistique Canada

Le taux d'inoccupation a diminué en raison d'une croissance accrue de la demande de logements locatifs

Dans la RMR d'Edmonton, le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels est descendu de 7,3 % en 2021 à 4,3 % en 2022 (tableau 1.1.1). Le nombre d'unités occupées s'est accru de 5 163 dans la dernière année, du jamais vu. Sa croissance a dépassé l'augmentation de l'univers des appartements locatifs, qui a grossi de 3 020 unités. Cette augmentation de l'univers locatif représente aussi une des plus fortes hausses de l'offre jamais enregistrées.

La demande étant forte, les taux d'inoccupation ont beaucoup diminué pour tous les types d'appartements (selon le nombre de chambres). Il a surtout baissé dans les catégories des unités

de 2 chambres et de 3 chambres et plus, où l'offre a pourtant nettement augmenté. Les taux d'inoccupation ont également diminué dans chaque sous-marché de la RMR d'Edmonton. C'est dans certaines zones centrales, comme le Centre-ville et le Centre-Ouest, qu'il a le plus baissé. Il s'agit des mêmes secteurs où les taux d'inoccupation étaient parmi les plus élevés un an plus tôt. Cette situation s'explique par certains facteurs, notamment :

- l'accélération de la croissance démographique;
- le retour au travail en personne dans les zones centrales;
- la reprise de la demande chez les étudiants (le taux d'inoccupation a baissé dans les zones voisines de l'Université et de la Réserve de la Baie d'Hudson).

L'écart de loyer diminue entre les unités vacantes et les unités occupées, signe du resserrement du marché locatif

En 2022, les loyers des appartements de l'échantillon commun ont augmenté de 1,5 % par rapport à l'année précédente (tableau 1.1.5.). En 2021, ils avaient quelque peu diminué, de 0,2 %, car le nombre de logements vacants avait augmenté. De plus, les loyers des appartements locatifs traditionnels de l'échantillon commun se sont légèrement accrus dans toutes les catégories. La situation était très différente en 2021. L'utilisation de mesures incitatives pour accroître l'occupation est devenue moins répandue, mais reste un outil commun utilisé par les propriétaires. Ces mesures sont moins fréquentes parce que les taux d'inoccupation sont encore loin des creux cycliques précédents. Chez les propriétaires qui choisissent d'offrir des incitatifs, les offres suivantes sont encore très populaires :

- 1 ou 2 mois de loyer gratuit;
- frais réduits pour le câble et l'Internet;
- primes d'emménagement¹.

Dans la RMR d'Edmonton, le loyer moyen était semblable pour les logements vacants et les logements occupés. En 2021, le loyer moyen demandé pour les logements vacants était inférieur de 3,8 % au loyer moyen global des logements occupés. La différence dans la variation des loyers était négligeable en 2022, pour les logements avec et sans roulement (changement de locataires) (Canada, tableau 6.0). C'est un autre indicateur que les conditions du marché locatif se sont stabilisées au cours de l'année écoulée. La propension accrue des locataires à déménager se reflète dans la hausse du taux de roulement durant les 2 dernières années. Ce taux est passé de 25 % en 2020 à 30 % en 2022.

La hausse de l'inflation durant l'année écoulée a eu un impact sur le budget des ménages. Les gens ont donc été plus enclins à chercher un logement locatif abordable. Les logements se louant moins de 700 \$ ou entre 700 et 849 \$ par mois sont parmi ceux qui ont vu leurs taux d'inoccupation baisser le plus en 2022 (tableau 1.4). Ces fourchettes de loyers seraient considérées comme abordables pour les personnes du quintile de revenu le plus bas (moins de 36 000 \$ par an). Si les taux d'inoccupation continuent de baisser, la concurrence pourrait être forte entre les gens à la recherche d'un logement abordable sur le marché locatif (tableau 3.1.8).

L'offre accrue d'unités neuves sur le marché locatif traditionnel fait diminuer l'écart de loyer entre ce marché et celui des appartements en copropriété locatifs

Les conditions du marché des appartements en copropriété offerts en location ont peu changé en 2022 (tableau 4.1.1). Le taux d'inoccupation moyen de ces appartements, à 4,1 %, est resté statistiquement inchangé par rapport à l'année précédente. Il est demeuré inférieur à celui des logements locatifs traditionnels. Le nombre d'appartements en copropriété locatifs a augmenté moins rapidement que celui des appartements locatifs traditionnels. Cette divergence est probablement due à plusieurs facteurs, dont les suivants :

- La construction d'appartements en copropriété a beaucoup ralenti depuis le début de la pandémie.
- Les stocks d'appartements en copropriété achevés et invendus ont chuté. Leur forte diminution laisse penser que des investisseurs ont pu vendre leurs unités à des propriétaires-occupants.
- L'univers des appartements locatifs traditionnels a pris beaucoup d'expansion. La construction demeure forte dans ce segment malgré la hausse des taux d'inoccupation.

Malgré tout, le loyer moyen des appartements en copropriété était de 1 272 \$ en 2022. C'est 78 \$ de plus que le loyer moyen des appartements locatifs traditionnels (tableau 4.1.3). En 2021, les appartements en copropriété se louaient 132 \$ plus cher que les logements locatifs traditionnels. La baisse de la différence entre les deux reflète le grand nombre d'unités neuves qui se sont ajoutées sur le marché locatif traditionnel ces 2 dernières années.

L'écart entre le coût de la propriété et les loyers se creuse avec la hausse des taux hypothécaires

Après avoir baissé chaque année au cours des 5 dernières années, les taux hypothécaires ont augmenté et ont fait croître le coût mensuel de la propriété par rapport aux loyers. Il se peut donc que les locataires actuels choisissent de rester plus longtemps dans leur logement locatif avant de devenir propriétaires. Ce phénomène pourrait accroître la demande de logements locatifs.

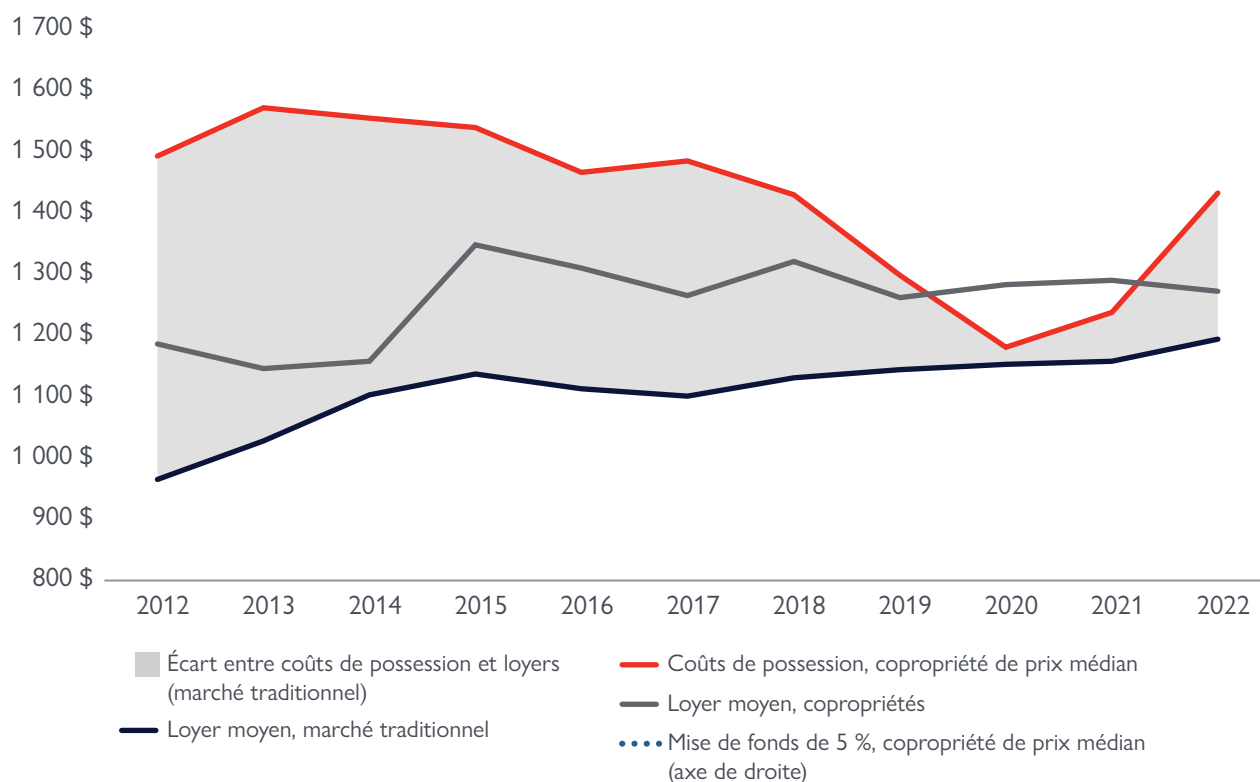
¹ Les propriétaires-bailleurs utilisent de telles mesures pour attirer des locataires sans avoir à baisser beaucoup les loyers.

Prenons l'exemple d'un logement d'entrée de gamme sur le marché des propriétaires-occupants : un appartement en copropriété de prix médian à Edmonton. Nous constatons que le coût mensuel de la possession de ce type de logement a bondi de 16 % par rapport à 2021, pour atteindre 1 433 \$ (figure 2). Sa hausse s'explique exclusivement par la croissance des taux hypothécaires. En effet, le prix médian des appartements en copropriété à Edmonton a légèrement

diminué par rapport à l'an dernier. D'autres facteurs, comme le montant de la mise de fonds requise, les impôts fonciers, les frais de copropriété et les primes d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, n'ont pas beaucoup changé.

Par conséquent, pour un appartement en copropriété, la différence entre le loyer moyen et le coût mensuel d'achat (logement d'entrée de gamme) était négative en 2021 et elle est devenue positive en 2022. Elle s'est chiffrée à 161 \$.

Figure 2 : Loyer mensuel moyen et coûts de possession mensuels d'une habitation, RMR d'Edmonton

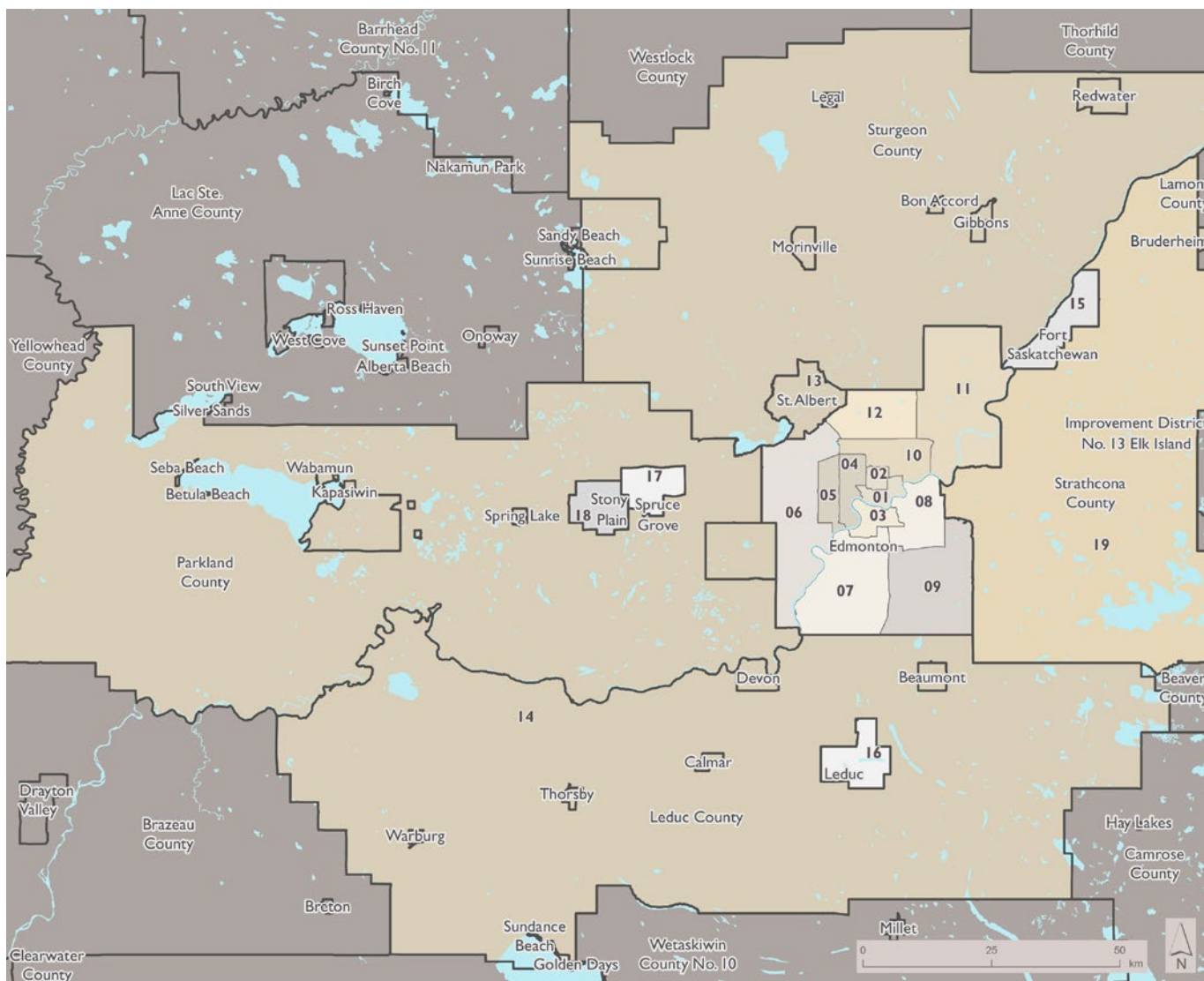


Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, Tangerine, calculs de la SCHL

Note : Calcul du coût de possession d'une copropriété fondé sur un amortissement de 25 ans, le taux hypothécaire réduit à 5 ans, les impôts fonciers, les charges de copropriété et les primes d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL.



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR d'Edmonton

Zone 1	Centre-ville - Au nord : 112 Avenue NW, 104 Avenue NW, 107 Avenue NW. À l'est : rivière Saskatchewan Nord. À l'ouest : Connaught Drive NW. Au sud : rivière Saskatchewan Nord.
Zone 2	Réserve de la baie d'Hudson - Au nord : 118 Avenue NW. À l'est : 101 Street NW, 97 Street NW. À l'ouest : 120 Street NW. Au sud : 105 Avenue NW.
Zone 3	Université - Au nord : rivière Saskatchewan Nord. À l'est : 91 Street NW, 95a Street NW, 97 Street NW. À l'ouest : rivière Saskatchewan Nord. Au sud : 61 Avenue NW, 72 Avenue NW.
Zone 4	Centre-Ouest - Au nord : Yellowhead Trail NW. À l'est : 121 Street NW, Connaught Drive NW. À l'ouest : 149 Street NW. Au sud : rivière Saskatchewan Nord.
Zones 1 à 4	Centre-ville
Zone 5	Jasper Place - Au nord : Yellowhead Trail NW. À l'est : 149 Street NW. À l'ouest : 170 Street NW. Au sud : Whitemud Drive NW, rivière Saskatchewan Nord.
Zone 6	West Jasper Place - Au nord : 137 Avenue NW, lac Big. À l'est : 149 Street NW, 170 Street NW. À l'ouest : 231 Street NW, Winterburn Road. Au sud : rivière Saskatchewan Nord.
Zones 5 à 6	Ouest

Zone 7	Sud-Ouest - Au nord : 72 Avenue NW, 60 Avenue NW. À l'est : boulevard Gateway Nord-Ouest. À l'ouest : rivière Saskatchewan Nord. Au sud : 41 Avenue SW.
Zone 8	Centre-Est - Au nord : rivière Saskatchewan Nord. À l'est : 34 Street NW. À l'ouest : boulevard Gateway Nord-Ouest, 91 Street NW, 95a Street NW, 97 Street NW. Au sud : Whitemud Drive NW, 51 Avenue NW.
Zone 9	Millwoods - Au nord : Sherwood Park Freeway, Whitemud Drive NW, 51 Avenue NW. À l'est : Meridian Street NW. À l'ouest : boulevard Gateway Nord-Ouest. Au sud : 41 Avenue SW.
Zone 7 à 9	Sud
Zone 10	Centre-Nord - Au nord : 137 Avenue NW. À l'est : 50 Street NW. À l'ouest : 149 Street NW, 121 Street NW. Au sud : 112 Avenue NW, rivière Saskatchewan Nord.
Zone 11	Nord-Est - Au nord : 259 Avenue NW. À l'est : 33 Street NE, rivière Saskatchewan Nord. À l'ouest : 66 Street NW, 50 Street NW. Au sud : rivière Saskatchewan Nord.
Zone 12	Castledown - Au nord : Township Road 542. À l'est : 66 Street NW. À l'ouest : Vaness Road, Arbor Crescent, Mark Messier Trail. Au sud : 137 Avenue NW.
Zones 10 à 12	Nord
Zones 1 à 12	Ville d'Edmonton
Zone 13	St. Albert - Au nord : Township Road 544. À l'est : Range Road 253, Bellrose Drive, Poundmaker Road, Vaness Road. À l'ouest : Range Road 260, Range Road 260A. Au sud : lac Big, 137 Avenue NW.
Zone 14	Régions périphériques
Zone 15	Fort Saskatchewan - Au nord : Township Road 554. À l'est : Range Road 220, Range Road 223, Range Road 224. À l'ouest : rivière Saskatchewan Nord. Au sud : Range Road 225.
Zone 16	Leduc - Au nord : Airport Road. À l'est : Range Road 225. À l'ouest : Range Road 254. Au sud : Township Road 492.
Zone 17	Spruce Grove - Au nord : autoroute 16. À l'est : Range Road 271. À l'ouest : Range Road 275. Au sud : autoroute 628.
Zone 18	Stony Plain - Au nord : entre Township Road 532 et l'autoroute 16a. À l'est : Range Road 275. À l'ouest : Allan Beach Road. Au sud : entre l'autoroute 628 et Township Road 522.
Zone 19	Strathcona County - Au nord : rivière Saskatchewan Nord. À l'est : Range Road 205, 204, 203, 210, 202. À l'ouest : Range Road 220, rivière Saskatchewan Nord, 34 Street NE, Meridian Street NW. Au sud : Township Road 510.
Zone 14 à 19	Toutes les régions périphériques
Zones 1 à 19	RMR d'Edmonton

Description des sous-secteurs — Enquêtes sur les copropriétés – RMR d'Edmonton

Sous-secteur 1	Centre. Zones 1 (centre-ville), 2 (réserve de Hudson Bay), 3 (université), 4 (Centre-Ouest), 5 (Jasper Place) et 10 (Centre-Nord).
Sous-secteur 2	Périphérie. Zones 6 (West Jasper Place), 7 (Sud-Ouest), 8 (Centre-Est), 9 (Millwoods), 11 (Nord-Est) et 12 (Castledowns).
Sous-secteur 3	Autres. RMS Zone 13 (St. Albert), Zone 14 (Zone périphérique), Zone 15 (Fort Saskatchewan), Zone 16 (Leduc), Zone 17 (Spruce Grove), Zone 18 (Stony Plain) et Zone 19 (Strathcona County).
Sous-secteurs 1 à 3	RMR d'Edmonton

Calgary



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

2,7 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 466 \$

EN HAUSSE de 6 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

1,8 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 648 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« L'économie de Calgary croît plus vite qu'avant la pandémie; le marché locatif n'a jamais été aussi tendu depuis le dernier boom en Alberta. »

Michael Mak
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation global est descendu à 2,7 %, son plus bas niveau depuis 2014. La migration record vers l'Alberta a largement soutenu la demande sur le marché locatif. L'augmentation de l'offre n'a toutefois pas suffi à répondre à cette demande.

La demande accrue de logements locatifs a fait grimper les loyers à Calgary, car les conditions économiques favorables ont encouragé la migration.

Même si l'offre de logements locatifs s'est accrue encore plus rapidement qu'en 2021, le marché s'est resserré. Les constructeurs ont achevé des immeubles situés près du centre-ville et du quadrant est. Les attentes optimistes à l'égard de la demande de logements locatifs à Calgary ont contribué à stimuler la croissance de l'offre.

L'abordabilité est une préoccupation, car il n'y a pas assez de logements considérés comme abordables pour les ménages à faible revenu.

Les taux d'inoccupation ont chuté, car le marché locatif s'est resserré dans un contexte de forte reprise de la demande

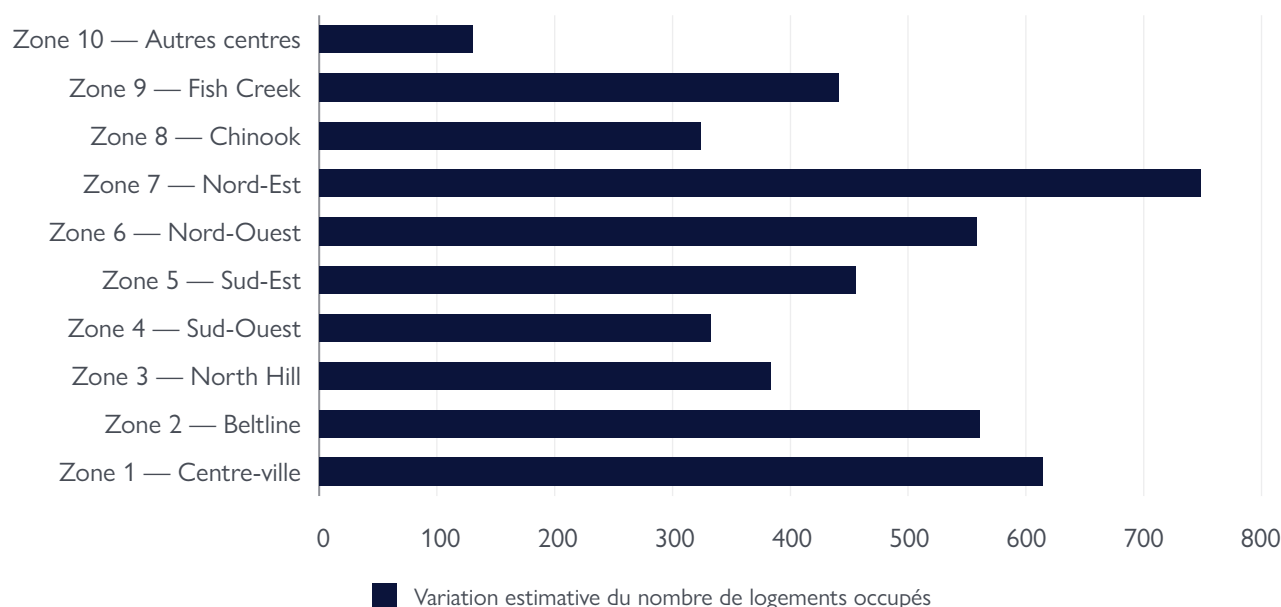
En 2022, le marché locatif de Calgary s'est resserré davantage qu'en 2021, car la demande a continué de croître. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, le nombre de logements vacants a beaucoup diminué. En effet, le taux d'inoccupation global des appartements locatifs traditionnels est descendu de 5,1 % en 2021 à 2,7 % en 2022. Près de 45 % des logements locatifs de la RMR sont situés dans les quartiers centraux de Calgary, où le taux d'inoccupation :

- est tombé à 3,9 % dans la zone Centre-ville;
- est descendu de 7 à 2 % dans la zone North Hill;
- a connu une légère hausse et a atteint 5,1 % dans Beltline, seule zone où le taux a augmenté.

Beltline est la zone d'enquête de Calgary qui compte le plus de logements locatifs traditionnels. Cependant, ce n'est pas pour cette raison que le taux d'inoccupation y a augmenté. C'est surtout parce que certains logements et immeubles neufs n'étaient pas encore pleinement loués au moment où l'Enquête sur le marché locatif a été menée. Selon les renseignements obtenus, ces nouveaux logements locatifs trouveront preneurs assez rapidement et le taux d'inoccupation diminuera. Lors de la pandémie, la demande de logements locatifs s'était déplacée vers les banlieues, mais cette tendance s'est complètement inversée en 2022. Nous remarquons entre autres une baisse du taux d'inoccupation dans les grands immeubles (100 à 199 logements). Le taux est tombé de 11 % en 2021 à 0,4 % en 2022 au centre-ville et s'est établi à 1,3% dans la RMR.

La demande de logements dans les grands immeubles a mis du temps à se rétablir en 2021. Les locataires préféraient les petits immeubles situés en périphérie de la ville, où les loyers étaient plus bas. Plus récemment, la présence au bureau est de plus en plus encouragée par les employeurs, et le marché locatif se resserre. Ces facteurs font que de moins en moins de logements sont disponibles pour les locataires.

Figure 1: Le nombre de logements occupés remonte dans les quartiers centraux, mais c'est dans la zone Nord-Est qu'il a le plus augmenté



Source : SCHL

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée dans la RMR de Calgary était déjà bas en 2021, à 2,9 %. Il est descendu à 1 % en 2022. Ces maisons offrent de l'espace aux familles qui grandissent, un groupe ayant du mal à se loger sur le marché locatif traditionnel.

La migration record et la vigueur du marché du travail stimulent la demande de logements locatifs

La migration vers l'Alberta s'est nettement redressée en 2022 et a été un moteur important de la demande sur le marché locatif. Sa reprise s'explique par l'augmentation des niveaux de migration interprovinciale et internationale. Pendant la pandémie, les possibilités économiques s'étaient raréfiées et l'Alberta avait perdu plus de gens au profit des autres provinces qu'elle n'en a accueilli.

La tendance migratoire s'est inversée au début de 2021 et a continué de se renforcer en 2022. L'emploi, qui a atteint en 2022 un sommet inégalé depuis 2019, y a contribué. Le taux de chômage dans la RMR est passé sous la barre des 6 % en 2022, du jamais vu en près de 10 ans. Les services professionnels, scientifiques et techniques ont compté parmi

les principaux moteurs de la croissance de l'emploi. C'est signe que le secteur des technologies, en pleine croissance à Calgary, a soutenu la demande de logements locatifs.

Les flux migratoires en provenance des autres provinces sont revenus à leurs niveaux de 2012 à 2014. Cette période est la dernière où l'Alberta a connu un boom économique. La migration a été stimulée par les possibilités d'emploi, l'abordabilité relative sur le marché et les coûts du logement.

L'Alberta a également enregistré une hausse record de l'immigration en 2022. La croissance observée à ce chapitre au deuxième trimestre 2022 a dépassé le sommet précédent. Cette progression s'explique par l'assouplissement des restrictions liées à la pandémie, le retour des étudiants en classe et la demande accrue de main-d'œuvre.

Après avoir connu un modeste rebond en 2021, l'emploi dans le groupe des 15 à 24 ans est remonté au niveau de 2019. Sa croissance a été soutenue par le renforcement des conditions économiques. Les ménages de cette tranche d'âge sont généralement locataires et contribuent à faire augmenter la demande de logements locatifs dans la RMR.

La demande accrue et les ensembles de logements neufs poussent les loyers à la hausse

La demande ayant augmenté, les loyers de l'échantillon commun ont crû de 6 %, soit la plus forte hausse enregistrée depuis 2014. Cette augmentation, comparée à la variation négligeable observée en 2021, montre l'évolution de la demande dans la région de Calgary en 2022. Lorsqu'il y a peu de logements vacants, les loyers de l'échantillon commun tendent à monter plus rapidement d'une année à l'autre (figure 2).

Les loyers se sont accrus dans tous les secteurs de la RMR, conformément aux attentes. Comme la demande reprend dans les quartiers centraux, les loyers de l'échantillon commun ont augmenté :

- de 8,3 % dans la zone Centre-ville;
- de 6,2 % dans la zone Beltline.

À l'extérieur des quartiers centraux, les loyers se sont le plus accrus dans les zones suivantes :

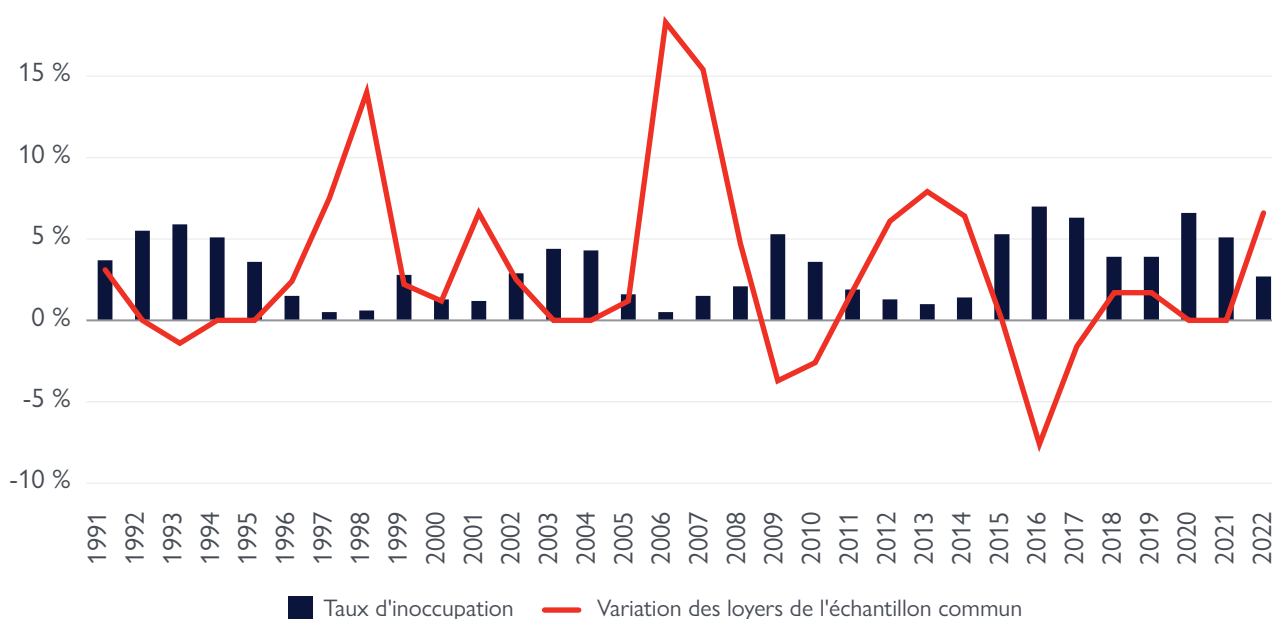
- Northeast (+8,8 %);
- Fish Creek (+9,5 %).

Northeast et Fish Creek sont toutefois des secteurs plus abordables que les quartiers centraux de Calgary. C'est ce qui peut expliquer les augmentations de loyer plus élevées dans ces 2 secteurs.

Les logements récents, qui offrent plus de commodités, peuvent être loués plus cher que les autres unités du parc locatif. La différence était en moyenne de 34 % pour les logements achevés de juillet 2019 à juin 2022 dans la RMR de Calgary, par rapport au loyer moyen dans l'univers locatif.

Les locataires à la recherche d'un appartement récent se sont fait demander un loyer très élevé. Les nouvelles données de la SCHL sur la hausse des loyers des logements qui se libèrent permettent de mieux comprendre cette situation. La croissance du loyer moyen des appartements de 2 chambres a été plus forte pour les unités ayant changé de locataires dans l'année écoulée que pour les autres.

Figure 2 : Le taux de croissance des loyers de l'échantillon commun est généralement plus élevé lorsque le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %



Source : SCHL

L'offre de logements locatifs traditionnels continue de croître afin de suivre le rythme de la demande

Les exploitants et les promoteurs demeurent optimistes quant à la demande future sur le marché locatif de la région de Calgary. Un signe évident de cet optimisme : les appartements locatifs traditionnels ont connu une croissance nette supérieure à la moyenne. En 2022, leur croissance s'est chiffrée à 8 %, comparativement à 6 % l'année précédente, et leur nombre a augmenté de 3 562 unités. Parmi les nouveaux logements locatifs dans la région, environ 1 500 se trouvent dans les zones Centre-ville et Beltline. Ils sont tous situés dans les grands immeubles locatifs (200 unités et plus) achevés à Calgary en 2022.

Les zones Nord-Est et Sud-Est ont connu les plus fortes hausses en pourcentage, soit 19,4 et 13,5 %, respectivement. Le Sud-Est voit ainsi se poursuivre une tendance pluriannuelle; ce secteur continue de prendre de l'expansion grâce à l'aménagement de terrains vierges. La plupart des nouveaux immeubles bâtis dans le Sud-Est comptent près de 100 unités ou moins de 100 unités. Dans la zone Nord-Est, un plus grand nombre d'unités comprises dans de grands immeubles (100 à 199 unités) se sont ajoutées à l'univers. La croissance soutenue de l'offre de logements locatifs contribuera à atténuer les pressions liées à l'abordabilité observées sur le marché.

Le marché des appartements en copropriété locatifs se resserre presque autant que le marché locatif traditionnel

Les appartements en copropriété locatifs représentent une part importante de l'offre de logements locatifs à Calgary. En 2022, ce segment du marché s'est resserré dans la même

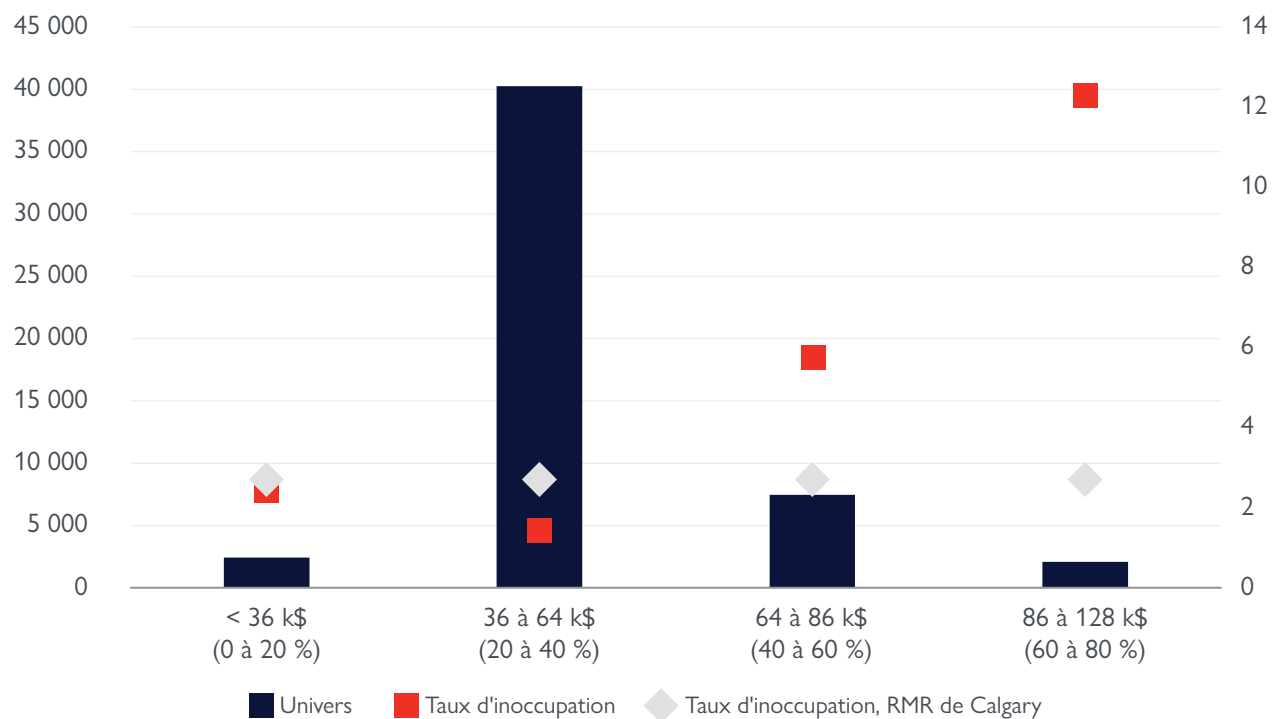
mesure que le marché locatif traditionnel. De 2021 à 2022, le taux d'inoccupation est descendu de 4,2 à 1,8 % et le loyer moyen a augmenté de 100 \$, pour atteindre 1 546 \$. Les investisseurs ont tendance à acheter des appartements en copropriété récents et à les offrir en location. Les loyers sont donc plus élevés pour les copropriétés que pour les logements locatifs traditionnels. L'offre de copropriétés à louer a continué d'augmenter (+2 %), mais plus lentement que l'offre de logements destinés à la location.

Le manque de logements abordables est plus grand pour les ménages ayant les revenus les plus faibles

Vu la hausse des loyers et la baisse des taux d'inoccupation dans la ville de Calgary, l'abordabilité des logements est une préoccupation croissante. Seulement environ 5 % des logements locatifs traditionnels sont considérés comme abordables pour les ménages qui gagnent moins de 36 000 \$ par an. La majorité de ces unités sont des studios ou des appartements de 1 chambre, dont la taille ne convient pas aux familles.

Dans l'univers des logements locatifs traditionnels, 76 % des unités sont considérées comme abordables pour les ménages qui gagnent moins de 64 000 \$ par an. Ces unités présentent toutefois le plus faible taux d'inoccupation, soit 1,5 %. La demande de logements abordables est donc forte à Calgary. C'est signe que les personnes ayant besoin d'un logement du marché abordable pourraient avoir plus de mal à en trouver un.

Figure 3 : La demande est forte pour les logements plus abordables

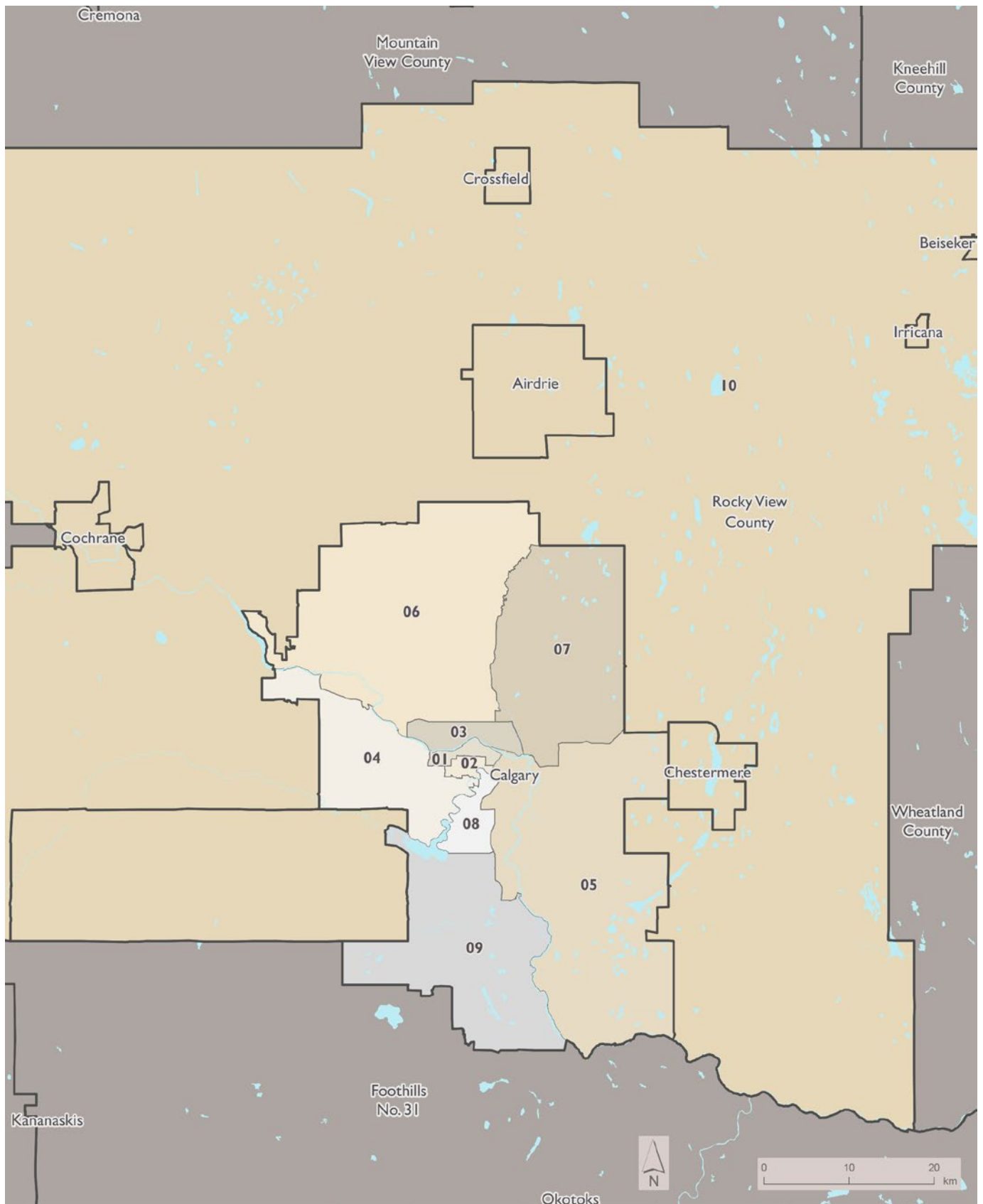


Source : SCHL

Note : Aucun logement n'est considéré comme inhabitable pour les 20 % des ménages ayant les revenus les plus élevés.



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR de Calgary

Zone 1	Centre-ville - Limite nord : rivière Bow; limite ouest : 24 ^e Rue SO; limite est : rivière Elbow; limite sud : 17 ^e Avenue SO (de la 24 ^e Rue SO à la 14 ^e Rue SO), 12 ^e Avenue SO (de la 14 ^e Rue SO à la 11 ^e Rue SO), 10 ^e Avenue SO (de la 11 ^e Rue SO à la 2 ^e Rue SE), 17 ^e Avenue SE (de la 2 ^e Rue SE jusqu'à la rivière Elbow).
Zone 2	Ceinture/Lower Mount Royal - Limite nord : 17 ^e Avenue SO (de la 17 ^e Rue SO à la 14 ^e Rue SO), 12 ^e Avenue SO (de la 14 ^e Rue SO à la 11 ^e Rue SO), 10 ^e Avenue SO (de la 11 ^e Rue SO à la 2 ^e Rue SE), 17 ^e Avenue SE (de la 2 ^e Rue SE jusqu'à la rivière Elbow); limite ouest : 17 ^e Rue SO; limite est : 2 ^e Rue SE (de la 10 ^e Avenue SO à la 17 ^e Avenue SE), rivière Elbow; limite sud : 26 ^e Avenue SO (de la 17 ^e Rue SO à la 14 ^e Rue SO), avenue Frontenac (de la 14 ^e Rue SO à la 8 ^e Rue SO), avenue Hillcrest (de la 8 ^e Rue SO à la 4 ^e Rue SO), rivière Elbow.
Zone 3	North Hill - Limite nord : 16 ^e Avenue NO; limite ouest : 37 ^e Rue NO; limite est : Deerfoot Trail; limite sud : rivière Bow.
Zone 4	Sud-Ouest - Limite nord : rivière Bow; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : 24 ^e Rue SO (de la rivière Bow jusqu'à la 17 ^e Avenue SO), 17 ^e Rue SO (de la 17 ^e Avenue SO à la 26 ^e Avenue SO), rivière Elbow; limite sud : réserve indienne Tsuu T'ina 145 (de la limite ouest de la ville jusqu'à Sarcee Trail SO), Glenmore Trail (depuis Sarcee Trail SO), réservoir Glenmore.
Zone 5	Sud-Est - Limite nord : rivière Bow (rivière Elbow jusqu'à Barlow Trail SE), 17 ^e Avenue SE (de Barlow Trail SE jusqu'à la 36 ^e Rue SE), Memorial Drive SE (de la 36 ^e Rue SE jusqu'à la limite est de la ville); limite ouest : rivière Elbow (de la rivière Bow jusqu'à la 25 ^e Avenue SO), Blackfoot Trail (de la 26 ^e Avenue SO jusqu'au chemin Anderson SE), rivière Bow; limite est : la limite est de la ville; limite sud : la limite sud de la ville.
Zone 6	Nord-Ouest - Limite nord : la limite nord de la ville; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : Nose Creek; limite sud : rivière Bow (de la limite ouest de la ville jusqu'à la 37 ^e Rue NO), 16 ^e Avenue NO.
Zone 7	Nord-Est - Limite nord : la limite nord de la ville; limite ouest : Nose Creek; limite est : la limite est de la ville; limite sud : rivière Bow (de Nose Creek jusqu'à Barlow Trail SE), 17 ^e Avenue SE (de Barlow Trail SE jusqu'à la 36 ^e Rue SE), Memorial Drive SE (de la 36 ^e Rue SE jusqu'à la limite est de la ville).
Zone 8	Chinook - Limite nord : rivière Elbow; limite ouest : rivière Elbow; limite est : Blackfoot Trail; limite sud : Heritage Drive SO.
Zone 9	Fish Creek - Limite nord : réservoir Glenmore (de la limite ouest de la ville jusqu'à la 14 ^e Rue SO), Heritage Drive SO et SE; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : Blackfoot Trail (de Heritage Drive SE et SO jusqu'au chemin Anderson SE), rivière Bow; limite sud : la limite sud de la ville.
Zones 1 à 9	Ville de Calgary
Zone 10	Autres centres
Zones 1 à 10	RMR de Calgary

Saskatoon



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

3,4 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 243 \$

EN HAUSSE de 3,4 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

3,7 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 346 \$

Les tableaux de données de
l'Enquête sur les logements
locatifs et de l'Enquête sur les
appartements en copropriété
sont disponibles pour chaque marché
au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Saskatoon enregistre son taux
d'inoccupation le plus bas et sa
croissance des loyers la plus forte
depuis 2014. »

Pete Nelson
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Saskatoon a connu son plus bas taux d'inoccupation et sa plus forte hausse du loyer moyen de l'échantillon commun depuis 2014.

La demande de logements locatifs est stimulée par le dynamisme de l'économie. Le marché du travail montre des signes de vigueur, le solde migratoire est devenu positif et les prix des produits de base grimpent.

Seulement 7 % des logements locatifs étaient abordables pour les ménages qui touchaient les revenus les plus faibles. Il s'agissait principalement de logements de 1 chambre ou plus petits, dont la taille ne convient pas aux familles.

Le marché locatif n'a jamais été aussi tendu depuis 2014

Les conditions du marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saskatoon n'ont pas été aussi serrées depuis 2014. Le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels n'a cessé de diminuer au cours des dernières années. En 2022, il est descendu à 3,4 %. Après avoir stagné en 2021, les loyers ont augmenté de 3,6 %. Quelques facteurs clés sont responsables du resserrement du marché locatif observé dans cette région.

Premièrement, les conditions d'emploi à Saskatoon se sont généralement améliorées au cours de la dernière année. Le nombre des emplois les plus souvent occupés par des locataires a grimpé. Ainsi, le taux de chômage a diminué de plus de 20 % dans le groupe des 15 à 24 ans, dont les membres ont le plus tendance à louer.

Deuxièmement, même si elle a encore perdu des gens au profit d'autres provinces, la Saskatchewan a connu des gains migratoires nets records grâce à l'afflux d'immigrants. Ces gains méritent d'être soulignés, car la croissance démographique est lente depuis longtemps en Saskatchewan. L'accroissement de la population fait diminuer les taux d'inoccupation et augmenter les loyers.

Enfin, les prix de presque tous les principaux produits d'exportation de la Saskatchewan ont grimpé en flèche. Le prix de la potasse, dont près du tiers de la production mondiale provient de la Saskatchewan, a triplé de janvier 2021 à juin 2022. La Russie et le Bélarus, les deux autres

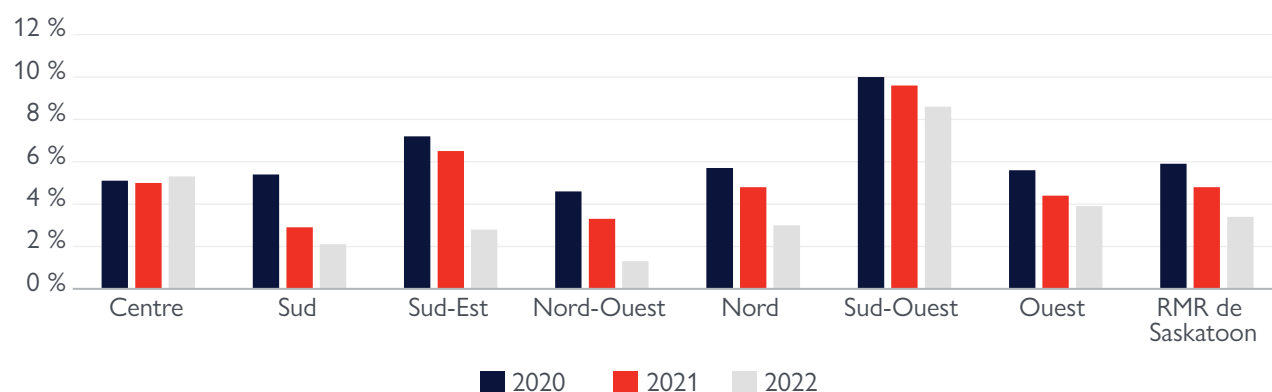
grands producteurs mondiaux de potasse, font face à des sanctions et à des blocus maritimes. Pendant les périodes où les prix des produits de base sont élevés, le solde migratoire de la Saskatchewan augmente et les conditions d'emploi à Saskatoon s'améliorent. Ces deux facteurs stimulent la demande de logements locatifs. Ils expliquent pourquoi ces périodes sont généralement caractérisées par une forte croissance des loyers et de bas taux d'inoccupation.

Cette fois, l'impact des prix des produits de base ne se fera pas sentir immédiatement sur les moteurs du marché locatif, car il faut du temps pour accroître la production. Les contraintes en matière de transport limitent le volume des marchandises qui peuvent être acheminées vers les ports pour être expédiées à l'étranger. Mais si le secteur des produits de base continue de se réchauffer et que l'emploi et le solde migratoire demeurent à la hausse, le marché locatif pourrait se resserrer davantage.

L'univers locatif a augmenté à un rythme inégalé en 30 ans, mais pas assez encore pour répondre à la demande

En 2022, l'univers des logements locatifs a grossi comme jamais auparavant en 30 ans dans la RMR de Saskatoon. Il s'est ajouté 801 unités, soit près de 40 % de plus qu'en 2021. Plus de la moitié d'entre elles sont situées dans le Nord-Est de Saskatoon. C'est dans cette zone convoitée de la RMR que le taux d'inoccupation était le plus faible (1,3 %) et que le loyer moyen était le plus élevé (1 250 \$).

Figure 1 : La zone Nord-Est présente le taux d'inoccupation le plus faible de la région de Saskatoon

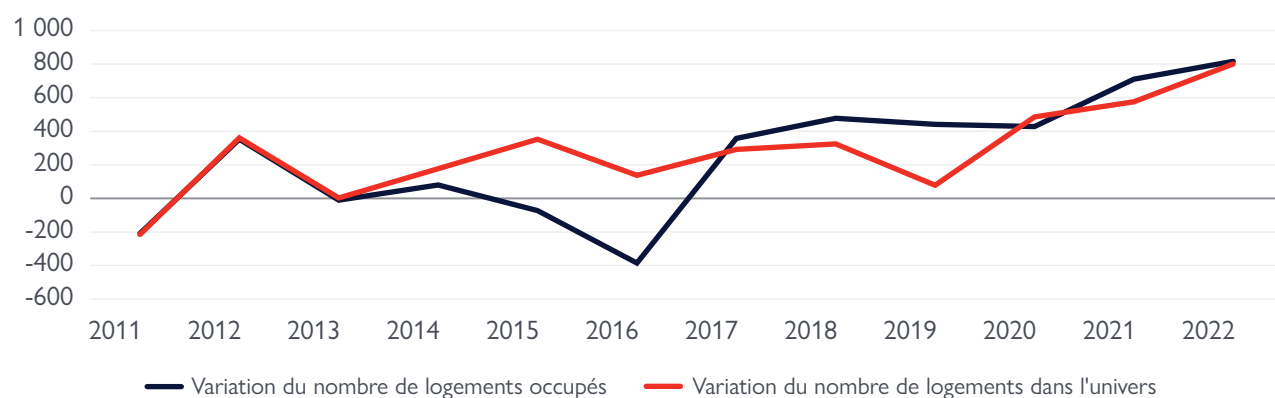


Source : SCHL

La demande sur le marché locatif reste supérieure à l'offre de nouveaux logements. En effet, le nombre d'unités occupées a crû plus vite que le nombre de logements locatifs entrés sur le marché. Comme le montre l'aperçu national du présent rapport, la montée des coûts de la propriété décourage les locataires d'accéder à la propriété. Une partie de plus en plus grande de la demande continuera donc de profiter au marché locatif plutôt qu'au marché de la propriété. Cette demande excédentaire s'est traduite par une hausse des loyers mensuels de 150 \$ en moyenne pour les logements qui ont changé de locataires.

Bien que l'écart entre l'offre et la demande de logements locatifs ait rétréci par rapport à 2021, il pourrait s'élargir de nouveau. Les facteurs influençant la demande, comme le solde migratoire et l'emploi, sont solides. En même temps, les taux d'intérêt élevés découragent les constructeurs de faire croître l'offre en bâtissant d'autres logements locatifs. Parce qu'il faut que l'offre augmente pour que l'abordabilité du marché locatif se rétablisse, la situation mérite d'être surveillée.

Figure 2 : Le nombre de logement locatifs occupés a continué de dépasser la croissance de l'offre en 2022



Source : SCHL

Pour les locataires du quintile de revenu le plus bas, l'abordabilité du logement est un enjeu majeur. Seulement 7 % des logements de l'univers locatif étaient abordables pour les ménages de ce quintile de revenu. L'abordabilité n'est qu'un élément parmi d'autres permettant d'évaluer les conditions de logement. La plupart des logements abordables sont des studios ou des appartements de 1 chambre, qui ne conviennent pas aux grandes familles.

Les coûts d'accession à la propriété étant en hausse, les acheteurs potentiels pourraient choisir de louer un appartement en copropriété

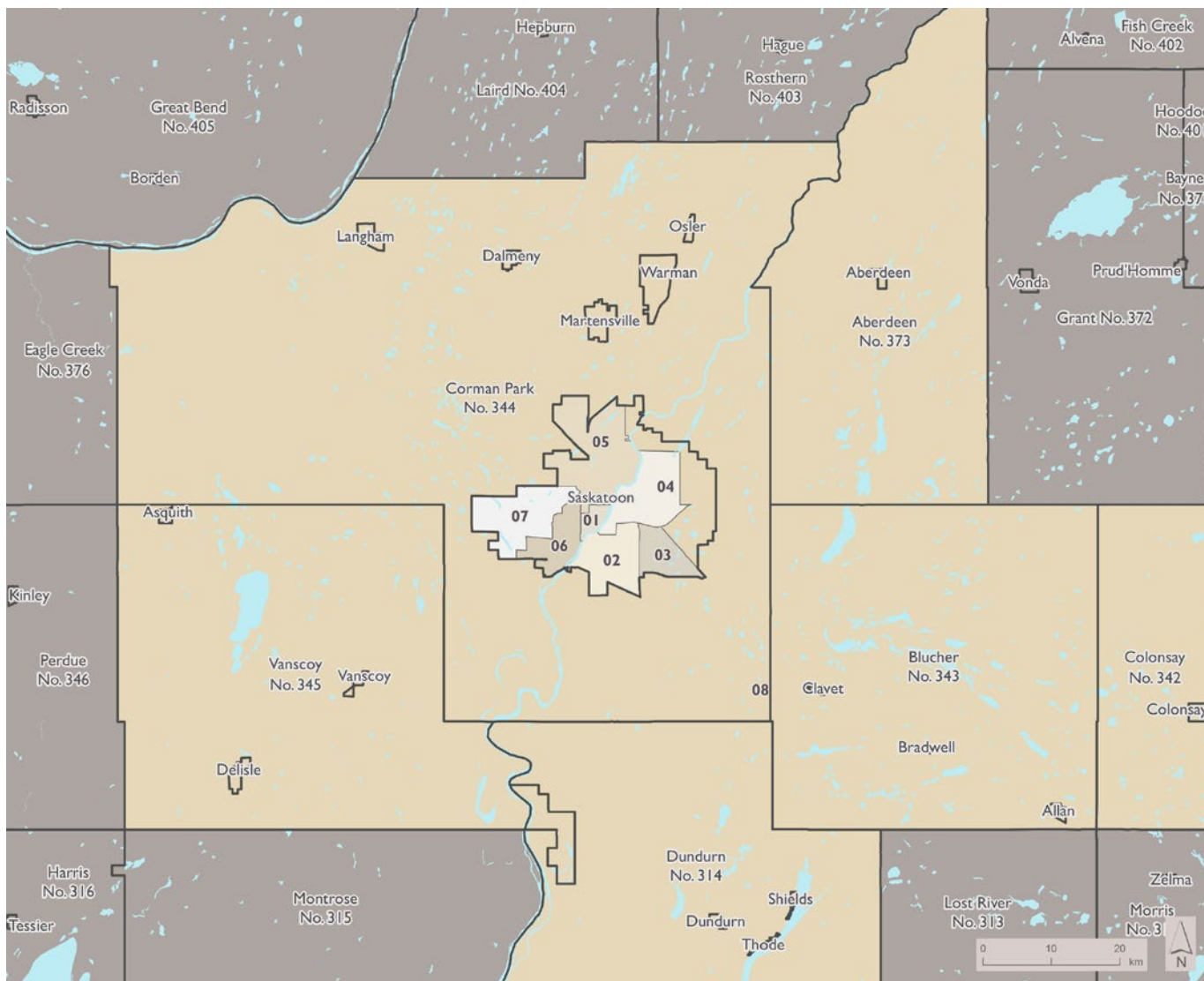
En 2022, le nombre d'appartements en copropriété inclus dans l'univers locatif est demeuré le même qu'en 2021. Le taux d'inoccupation dans cette catégorie a légèrement

augmenté. Cependant, le loyer moyen des appartements en copropriété de 2 chambres a connu une forte hausse. Il est passé de 1 208 \$ en 2021 à 1 346 \$ en 2022. De plus, il est supérieur de 100 \$ au loyer moyen des logements comparables offerts sur le marché locatif traditionnel.

Ces données montrent peut-être que les acheteurs potentiels choisissent de louer une copropriété en raison de la hausse des taux hypothécaires. À défaut d'être propriétaires, ils louent des copropriétés plutôt que des logements locatifs traditionnels.



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Descriptions des zones de l'ELL — RMR de Saskatoon

Zone 1	Centre - Au nord : 33rd Street East. À l'est : rivière Saskatchewan Sud. À l'ouest : Idylwyld Drive, Avenue H N. Au sud : rivière Saskatchewan Sud.
Zone 2	Sud - Au nord : College Drive, 12th Street East. À l'est : Circle Drive East. À l'ouest : rivière Saskatchewan Sud. Au sud : rue Cartwright.
Zone 3	Sud-Est - Au nord : College Drive. À l'est : voie ferrée. À l'ouest : Circle Drive East. Au sud : autoroute 16.
Zone 4	Nord-Est - Au nord : nord d'Agra Road. À l'est : Range Road 3045. À l'ouest : rivière Saskatchewan Sud. Au sud : College Drive et autoroute 5.
Zone 5	Nord - Au nord : autoroute 11. À l'est : rivière Saskatchewan Sud. À l'ouest : autoroute 16, Range Road 3061. Au sud : 29th Street West, 33rd Street East.
Zone 6	Sud-Ouest - Au nord : voie ferrée. À l'est : Avenue H. À l'ouest : Range Road 3062. Au sud : rivière Saskatchewan Sud.
Zone 7	Ouest - Au nord : nord de Henick Crescent. À l'est : voie ferrée. À l'ouest : autoroute 7. Au sud : voie ferrée.

Zones 1 à 7	Ville de Saskatoon
Zone 8	Périphérie
Zones 1 à 8	RMR de Saskatoon

Regina

MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

3,2 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 186 \$

EN HAUSSE de 3,3 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

2,7 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 476 \$

EN HAUSSE de 14,7 %

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Les taux d'inoccupation ont touché leur plus bas niveau depuis 2014, car la demande s'est accélérée plus rapidement que l'offre. »

Anita Linares
Analyste principale, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Dans la RMR de Regina, le taux d'inoccupation global est descendu à 3,2 % en 2022. Sa baisse tient à la hausse des activités en personne. C'est dans les zones Centre-ville, Université et Lakeview/Albert Park que les taux d'inoccupation les plus faibles ont été relevés.

Le loyer moyen, toutes catégories de logements et zones d'enquête confondues, a augmenté de 3,6 %. Sa hausse est attribuable à la diminution des taux d'inoccupation.

Sur le marché des copropriétés offertes en location, le taux d'inoccupation global est descendu à 2,7 % en 2022. La modeste hausse de l'offre dans ce marché n'a pas permis de répondre à la demande croissante.

Vu le resserrement du marché locatif, l'abordabilité s'est détériorée pour les personnes des quintiles de revenus inférieurs.

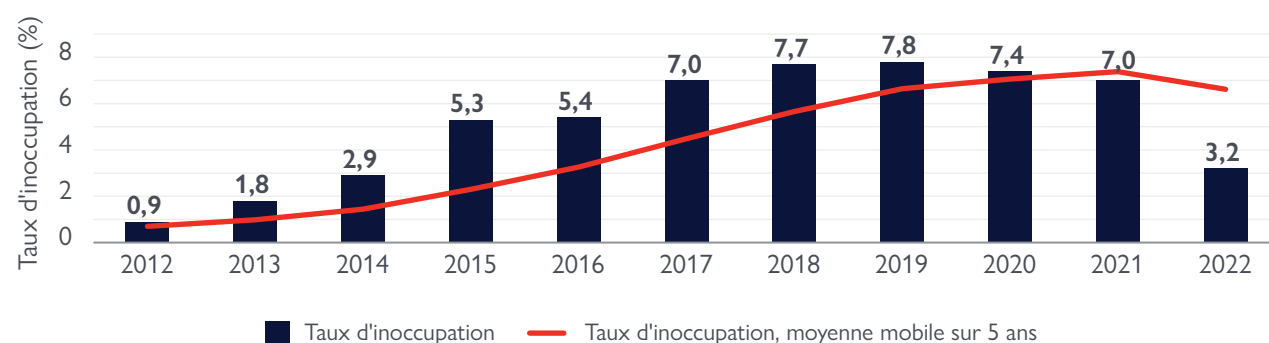
La demande ayant dépassé l'offre, les taux d'inoccupation n'ont jamais été aussi bas depuis 2014

Le taux d'inoccupation moyen est descendu à 3,2 % en 2022 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina (tableau 1.1.1). Il est nettement inférieur à sa moyenne sur 5 ans (7 %) et se rapproche ainsi de la moyenne nationale (1,9 %).

En 2022, c'est Regina qui a le plus profité de la migration en Saskatchewan. L'arrivée de migrants dans la RMR y a soutenu la demande de logements locatifs. Avec le redressement

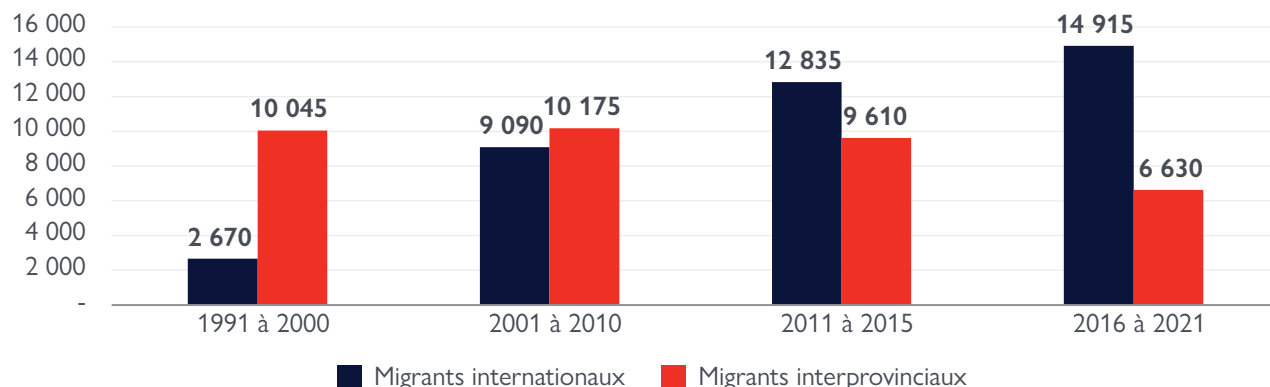
de l'économie à des niveaux prépandémie et la reprise des activités en personne, ce facteur a fait monter le taux d'occupation. Dans les zones Centre-ville et Université, les taux d'inoccupation étaient particulièrement bas, soit d'environ 1 %. Le taux était inférieur à 1 % pour les studios situés près de la zone Université. Il se chiffrait à 3 % pour les appartements de 2 chambres dans la zone Centre-ville (tableau 1.1.1).

Figure 1 : Le taux d'inoccupation diminue, car la demande dépasse l'offre de nouveaux logements



Source : SCHL

Figure 2 : Les migrants internationaux contribuent à la demande accrue de logements locatifs



Source : Statistique Canada

Dans les grands immeubles locatifs de construction récente, les taux d'inoccupation sont inférieurs à la moyenne de la RMR. C'est peut-être signe que les préférences des locataires changent au profit de tels immeubles.

L'univers des logements locatifs s'est rétréci en 2022, même si 191 unités sont venues s'y ajouter. La croissance de l'offre a été limitée par la démolition et la rénovation de logements locatifs existants. Elle n'a donc pas suffi à répondre à la demande.

La baisse des taux d'inoccupation a fait monter les loyers malgré la diminution du roulement des locataires

Le taux de roulement élevé des locataires et la demande dans la catégorie des unités récentes ont encore fait augmenter le loyer des logements neufs. Il en est donc résulté une hausse du loyer moyen global. Dans la RMR de Regina, le loyer moyen a augmenté dans l'échantillon commun, toutes catégories de logements confondues. Il s'est accru de 4 % à cause de la baisse des taux d'inoccupation (tableau 1.1.5). C'est dans la zone Est

que les loyers de l'échantillon commun ont le plus augmenté pour les appartements de 1 et de 2 chambres. Ils ont progressé de 8 % et de 5 %, respectivement.

Les variations des taux de roulement sont restées importantes et comparables à celles observées en 2021 dans la RMR de Regina (tableau 1.1.6). Le taux a beaucoup diminué près de la zone Université pour les appartements de 1 chambre. Il a reculé de 5 points de pourcentage par rapport à 2021. Les hausses de loyer attribuables au roulement des locataires ont donc été minimales dans ce secteur, par rapport au reste de la RMR. À l'inverse, le taux de roulement dans les immeubles de construction récente a augmenté de 6 points de pourcentage en 2022.

Qu'ils aient déménagé ou qu'ils soient restés dans leur logement actuel, les locataires ont subi des hausses de loyer. Selon les données (Canada, tableau 6.0), le loyer moyen de l'échantillon commun a augmenté :

- de 4 % pour les unités avec roulement de locataires;
- de 1,8 % pour les unités sans roulement de locataires.

L'univers des copropriétés locatives a légèrement augmenté, mais la demande n'est pas satisfaite pour autant

Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location est descendu à 2,7 % (tableau 4.1), même si l'offre dans ce segment s'est accrue de 1 %. Ces données sont similaires à celles du marché locatif traditionnel. Pour accroître l'offre, la Ville de Regina a permis la construction de maisons sur ruelle partout sur son territoire en 2022. Cependant, les investissements et la croissance de l'offre de logements locatifs ont été limités par certains facteurs. En effet, les coûts de construction ont augmenté, et la chaîne d'approvisionnement a été perturbée. Conjugués à une demande accrue, ces changements dans l'univers des copropriétés offertes en location ont causé un resserrement des conditions dans ce segment du marché locatif.

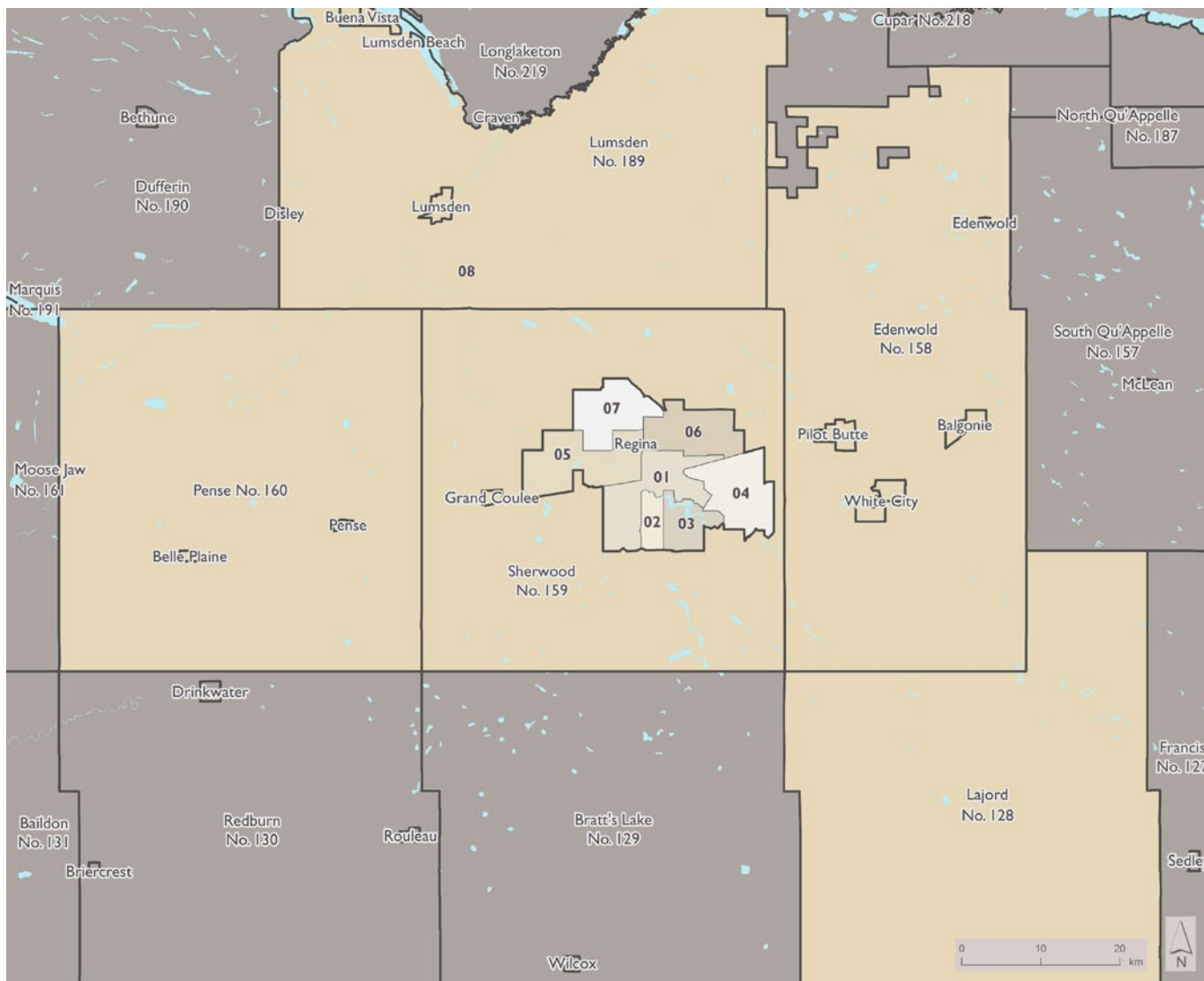
Dans la région de Regina, les copropriétés de 2 chambres se louaient en moyenne 1 467 \$ en 2022 (tableau 4.1). C'est 281 \$ de plus que le loyer moyen des logements locatifs traditionnels de même taille. Cet écart s'explique notamment par les commodités et l'emplacement des copropriétés.

L'abordabilité du logement s'est détériorée pour bien des locataires à cause des conditions du marché

L'augmentation du coût de la vie, la hausse des loyers et la diminution des taux d'inoccupation n'améliorent pas l'abordabilité pour les locataires. Les ménages du quintile de revenu annuel le plus bas (moins de 32 000 \$) ne pouvaient louer que 8 % des logements de l'univers locatif en 2022. Les unités à leur portée étaient surtout des appartements de 1 chambre (tableau 3.1.8). Ce constat met en évidence le manque de logements locatifs qui conviennent aux ménages à faible revenu qui ont une grande famille.



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR de Regina

Zone 1	Centre - Au nord : avenue Ross Est, avenue McKinley. À l'est : autoroute 1, rue Park. À l'ouest : rue Courtney. Au sud : autoroute 1.
Zone 2	Sud : Lakeview–Albert Park - Au nord : Wascana Creek. À l'est : rue Albert. À l'ouest : Lewvan Drive. Au sud : autoroute 1.
Zone 3	Sud : Université de Wascana - Au nord : avenue College, 19th Avenue. À l'est : rue Fleet. À l'ouest : rue Albert. Au sud : 5th Base Line
Zone 4	Est - Au nord : Cormorant Drive. À l'est : Prince of Wales Drive. À l'ouest : rue Winnipeg, rue Park, autoroute 1. Au sud : lac Wascana.
Zone 5	Ouest - Au nord : 9th Avenue North. À l'est : rue Pasqua, Lewvan Drive. À l'ouest : Pinkie Road. Au sud : Surveyed Road
Zone 6	Nord-Est - Au nord : sud d'Inland Drive. À l'est : Prince of Wales Drive. À l'ouest : rue Pasqua. Au sud : avenue Ross Est
Zone 7	Nord-Ouest - Au nord : Armour Road. À l'est : rue Albert Nord. À l'ouest : Pinkie Road. Au sud : entre l'avenue Read et Fulton Drive, 9th Avenue North.

Zones 1 à 7	Ville de Regina
Zone 8	Périphérie
Zones 1 à 8	RMR de Regina

Winnipeg



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements
de deux chambres

2,7 % | **1 350 \$**

EN HAUSSE de 1,5 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1,9 % | **1 301 \$**

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« La demande a augmenté plus que l'offre, ce qui a ramené les taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels à leurs moyennes. »

Adebola Omosola
Analyste principale, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation global des appartements locatifs traditionnels est descendu de 5,1 à 2,7 %. Sa baisse est attribuable à la demande de logements locatifs, qui a augmenté plus que l'offre. Elle fait suite à 2 années de hausse.

La croissance du loyer moyen des appartements faisant partie de l'échantillon commun s'est chiffrée à 1,7 %. Il s'agit de son rythme le plus faible depuis 1999. Il s'explique principalement par la mise en place du taux légal d'augmentation des loyers de 0 %.

Les problèmes d'abordabilité persistent pour les ménages du quintile de revenu inférieur. Ces derniers peuvent se permettre de louer seulement 4 % des logements de l'univers locatif.

La conjoncture de l'économie et du marché a stimulé la croissance de la demande sur le marché locatif

La demande de logements locatifs s'est accrue à Winnipeg. Elle a été soutenue par :

- l'amélioration de la conjoncture de l'économie et du marché du travail;
- la croissance de la population attribuable aux immigrants et aux résidents temporaires;
- l'augmentation des coûts d'emprunt, qui a limité l'accès à la propriété des ménages.

En 2022, l'économie manitobaine a poursuivi sa croissance post-pandémie. La hausse des prix des produits de base et le niveau record des exportations ont stimulé l'activité économique. L'emploi total a continué de progresser. Résultat : le taux de chômage est l'un des plus faibles au pays. Le nombre d'emplois a le plus augmenté parmi les personnes âgées de 25 à 44 ans. Dans ce groupe d'âge, où sont concentrés les travailleurs, la croissance a été supérieure à la moyenne sur 10 ans.

Au cours de la dernière année, Winnipeg a vu sa population augmenter grâce à une migration internationale accrue. Ce facteur a stimulé la demande sur le marché locatif, la plupart des nouveaux arrivants et des immigrants étant locataires à leur arrivée.

Les taux hypothécaires et les autres coûts que doivent assumer les propriétaires-occupants se sont accrus. La location est donc devenue une option intéressante, voire la seule option pour bien des ménages. Certains d'entre eux sont des acheteurs potentiels d'une première propriété.

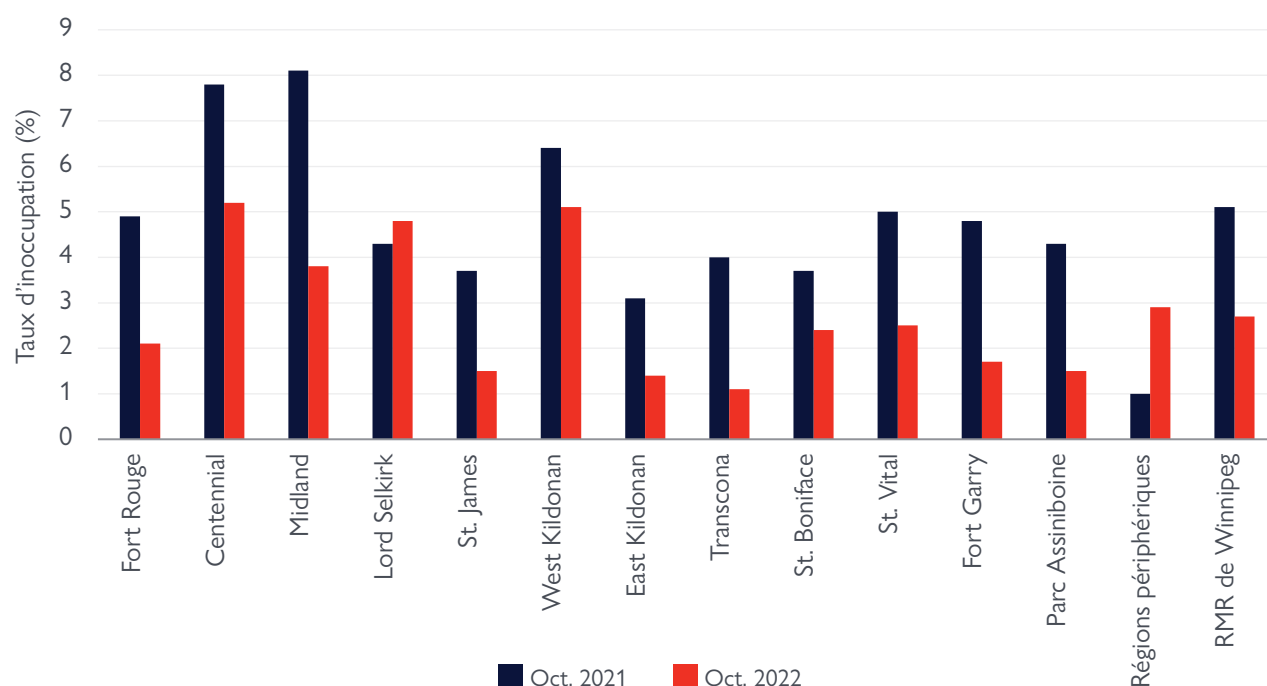
Le taux d'inoccupation diminue à Winnipeg, où la demande de logements locatifs excède l'offre

Le taux d'inoccupation global des immeubles locatifs traditionnels dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg a diminué. Il s'est établi à 2,7 % en octobre 2022 (tableau 1.1.1). Cette baisse met fin à la tendance haussière des 2 années précédentes, en raison de la demande accrue sur le marché locatif. La diminution du taux d'inoccupation a été uniforme dans toutes les catégories de logements (selon le nombre de chambres) et dans la plupart des zones d'enquête de la RMR (figure 1).

La plus forte baisse du taux d'inoccupation a été enregistrée dans le secteur central, surtout dans les zones d'enquête de Fort Rouge, de Centennial et de Midland. Le retour de l'apprentissage en personne dans les universités et la reprise des activités au centre-ville ont contribué à cette baisse. De façon similaire, les banlieues ont connu un recul du taux d'inoccupation des appartements locatifs. Les zones d'enquête les plus touchées ont été celles de Transcona, de Fort Garry et de Parc Assiniboine.

Le taux d'inoccupation a diminué dans toutes les catégories de logements. La baisse a toutefois été plus marquée pour les studios et les logements de 1 chambre. C'est signe d'une préférence pour les petits logements dans un contexte où le coût de la vie ne cesse d'augmenter.

Figure 1 : Diminution des taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels dans la plupart des zones de la RMR



Source : SCHL

L'univers locatif ayant pris de l'expansion, le loyer des appartements a crû à un rythme inférieur à la moyenne

L'univers des appartements locatifs traditionnels a augmenté de 2 283 logements (3,5 %) en 2022. Son expansion s'explique surtout par l'achèvement d'appartements de 1 ou 2 chambres dans les banlieues de West Kildonan, St. Boniface et Fort Garry (tableau 1.1.3). L'offre de logements locatifs devrait continuer d'augmenter à Winnipeg, car 85 % des appartements en construction en 2022 sont destinés au marché locatif.

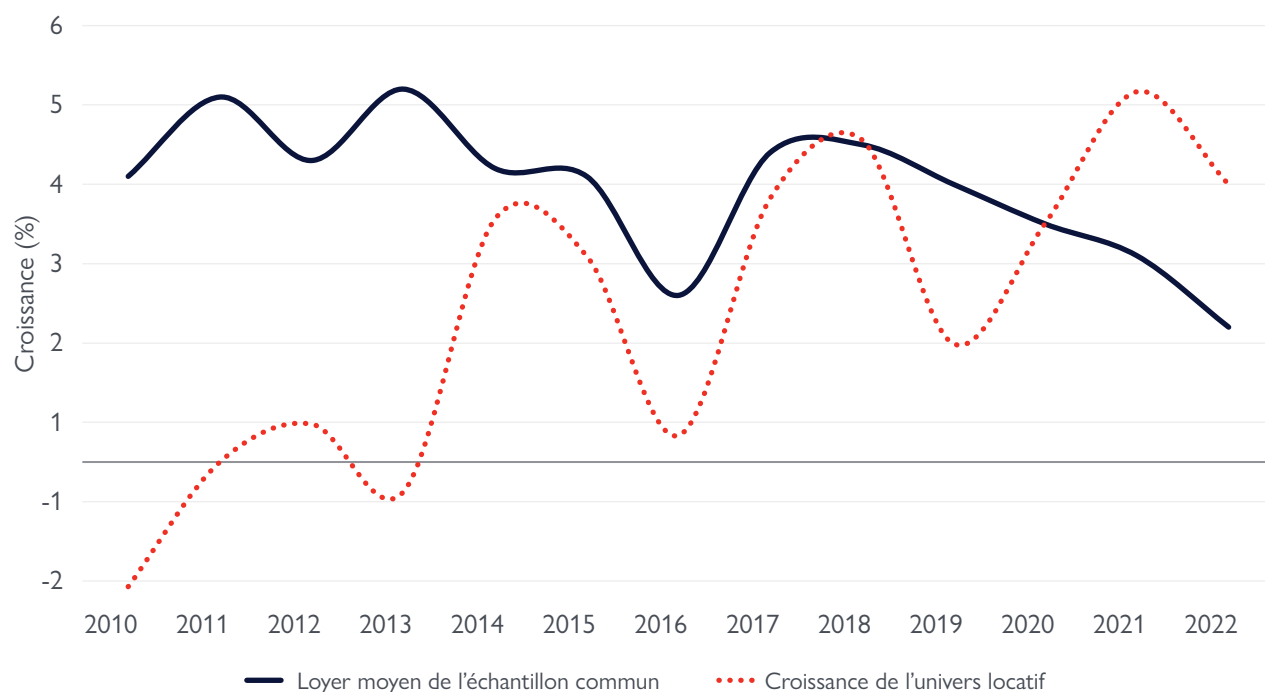
La hausse de l'offre a entraîné une modeste croissance du loyer moyen dans l'échantillon commun. Elle s'est établie à 1,7 % en 2022 (tableau 1.1.5), le plus faible taux de

croissance en 20 ans. Sa faiblesse est attribuable au taux légal d'augmentation des loyers, fixé à 0 % par le gouvernement du Manitoba en janvier 2022. Ce taux limite la hausse des loyers et s'applique à la plupart des appartements loués dans la province, sauf exception.

En outre, le nombre de logements qui se sont ajoutés sur le marché (figure 2) est élevé par rapport à la demande. C'est un autre facteur qui peut expliquer la faible croissance du loyer moyen dans l'échantillon commun.

Comme lors des années précédentes, les studios ont connu la plus forte hausse de loyer dans l'échantillon commun, soit 2,6 %. Ces logements sont toujours très recherchés, parce qu'ils se louent moins chers que les unités plus grandes.

Figure 2 : Tendence à la baisse de la croissance du loyer moyen de l'échantillon commun en raison de la réglementation et de la croissance de l'univers locatif



Source : SCHL

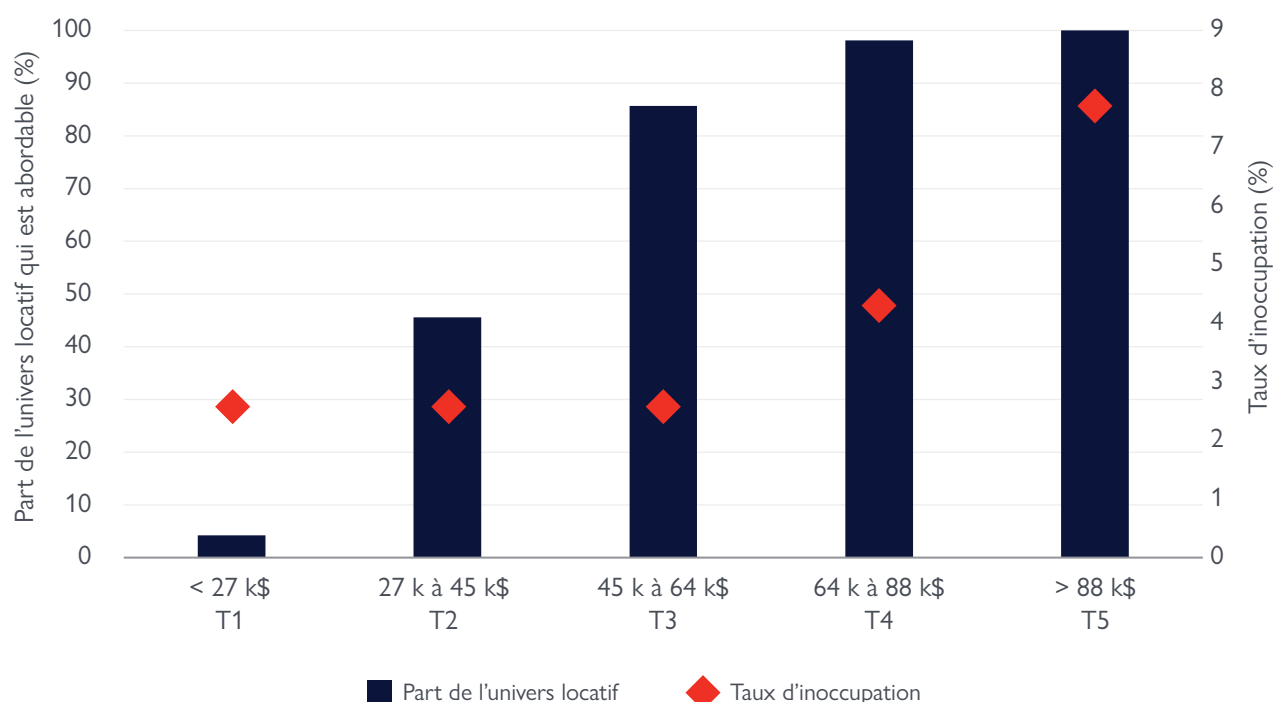
Le loyer moyen demandé pour les appartements vacants dépassait de 5,2 % celui des logements occupés (tableau 1.1.9). Cet écart entre les loyers est plus élevé qu'en 2021, année où il s'établissait à environ 1 %. Il varie selon le nombre de chambres des logements. L'écart le plus grand est observé pour les logements d'au moins 3 chambres à Fort Rouge, secteur central de la RMR.

C'est à West Kildonan que l'écart est le plus élevé entre le loyer moyen demandé pour les logements vacants et le loyer moyen des logements occupés. Ce secteur de la banlieue compte de nombreux appartements locatifs nouvellement achevés.

Les problèmes d'abordabilité persistent pour les ménages locataires à faible revenu

Les ménages locataires dans la RMR de Winnipeg font face à différents problèmes d'abordabilité selon le niveau de leurs revenus. Les ménages du premier quintile de revenu gagnent moins de 27 000 \$ par année. La figure 3 montre que ces ménages peuvent se permettre de louer seulement 4 % environ des logements de l'univers locatif (tableau 3.1.8). La plupart des logements abordables sont des studios ou des unités de 1 chambre. Ainsi, le surpeuplement peut être un problème pour les grandes familles de ce quintile.

Figure 3 : Options limitées sur le marché locatif pour les ménages du quintile de revenu inférieur



Sources : SCHL et Statistique Canada

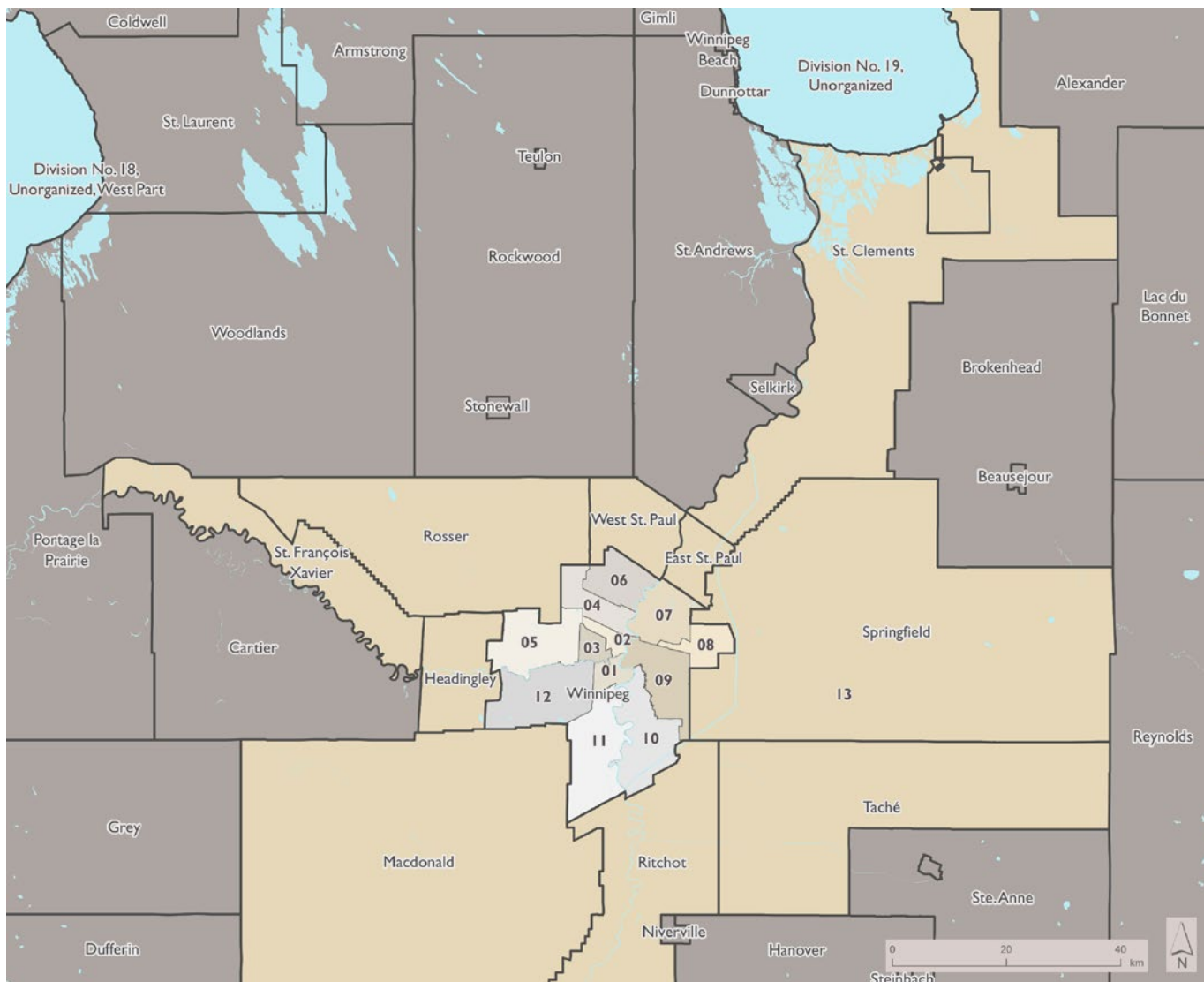
La location à long terme d'appartements en copropriété a diminué dans la plupart des zones de la RMR

Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location dans la RMR de Winnipeg a été relativement stable, à 1,9 % (tableau 4.1.1). Bien que l'univers des appartements en copropriété ait pris de l'expansion, le nombre de logements destinés à la location a diminué dans la plupart des zones. C'était tout le contraire dans le secteur central, où les appartements en copropriété locatifs ont augmenté de 5,2 % (tableau 4.3.1). C'est peut-être signe que la demande de logements locatifs s'est accrue dans ce secteur depuis la reprise des activités dans les établissements d'enseignement et les commerces.

Les appartements en copropriété locatifs de 2 chambres à Winnipeg se louaient en moyenne 1 301 \$ en 2022, un peu moins cher qu'en 2021 (tableau 4.1.2). Ce loyer moyen était inférieur de 49 \$ à celui des appartements locatifs traditionnels de même taille. L'écart rétrécit, peut-être en raison de l'ajout de beaucoup plus d'appartements locatifs traditionnels que de copropriétés locatives sur le marché



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR de Winnipeg

Zone 1	Fort Rouge – Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : rivière Rouge; limite sud : avenue Jubilee et avenue Parker; limite ouest : rue Waverley.
Zone 2	Centennial – Limite nord : gare de triage de CP Rail; limite est : rivière Rouge; limite sud : rivière Assiniboine jusqu'à la rue Osborne, vers le nord sur Osborne jusqu'à l'avenue du Portage; de l'avenue du Portage jusqu'à la rue Sherbrook; de la rue Sherbrook jusqu'à l'avenue Notre Dame; limite ouest : rue Keewatin.
Zone 3	Midland – Limite nord : avenue Notre Dame; limite est : rue Sherbrook jusqu'à l'avenue du Portage; avenue du Portage jusqu'à la rue Osborne et la rivière Assiniboine; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : rue St. James.
Zone 4	Lord Selkirk – Limite nord : la limite de la ville jusqu'à la rue Ritchie; Ritchie vers le sud jusqu'à Templeton; vers l'ouest en ligne droite jusqu'à la subdivision d'Arborg de CP Rail; vers le sud sur la rue Keewatin jusqu'à la limite nord du parc industriel Inkster; de la limite nord du parc industriel Inkster jusqu'à l'avenue Carruthers; de Carruthers jusqu'à McGregor; vers le nord sur McGregor jusqu'à Smithfield; Smithfield jusqu'à la rivière Rouge; limite est : rivière Rouge; limite sud : subdivisions de Molson et de Carberry de CP Rail; limite ouest : boulevard Brookside (limites de la ville).

Zones 1 à 4	Zone centrale
Zone 5	St. James – Limite nord : la limite de la ville jusqu'aux subdivisions de Carberry (CP) et d'Oak Point (CN); limite est : subdivision d'Oak Point du CN et rue St. James; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 6	West Kildonan – Limite nord : la limite de la ville; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite nord de la zone 4; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 7	East Kildonan – Limite nord : la limite de la ville; limite est : de la limite de la ville jusqu'au chemin Gunn; du chemin Plessis jusqu'à l'avenue Ravelston; limite sud : avenue Ravelston jusqu'à la rue Owen; rue Owen jusqu'à l'avenue Regent; avenue Regent jusqu'au chemin Panet et la rue Mission; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 8	Transcona – Limite nord : la limite de la ville; limite est : la limite de la ville; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : chemin Plessis jusqu'à la subdivision de Reddit du CN et le chemin Panet; Panet jusqu'à Regent; Regent jusqu'à Owen; Owen jusqu'à Ravelston; Ravelston jusqu'à Plessis; Plessis jusqu'à la limite de la ville.
Zone 9	Saint-Boniface – Limite nord : rue Mission et subdivision de Reddit du CN; limite est : chemin Plessis; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Seine jusqu'à l'avenue Carrière; avenue Carrière jusqu'à la rivière Rouge; rivière Rouge.
Zone 10	St-Vital – Limite nord : avenue Carrière; limite est : rivière Seine; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 11	Fort Garry – Limite nord : boulevard McGillivray jusqu'à la rue Waverley; Waverley jusqu'à l'avenue Wilkes; Wilkes jusqu'à l'avenue Parker; Parker jusqu'à l'avenue Jubilee; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 12	Parc Assiniboine – Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : avenue Waverley; limite sud : boulevard McGillivray et la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zones 5 à 12	Banlieues
Zone 13	Secteurs périphériques
Zones 1 à 13	RMR de Winnipeg

Hamilton



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1,9 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 438 \$

EN HAUSSE de 5,3 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

0,1 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

2 083 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels a touché un creux record depuis 2002, car la demande a excédé l'offre. »

Anthony Passarelli
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels était de 1,9 %, son plus bas niveau depuis 2002.

Le nombre de logements occupés a augmenté en raison de la hausse du nombre d'étudiants locataires. Il s'est aussi accru grâce à la croissance des emplois à temps plein et à la diminution du nombre de locataires ayant accédé à la propriété.

À 5,3 %, la croissance du loyer moyen des appartements de 2 chambres s'est accélérée en 2022. Elle a été alimentée par la baisse du nombre de logements vacants et la hausse du taux légal d'augmentation des loyers en Ontario.

Seulement 12 % des logements inoccupés étaient considérés comme abordables pour les locataires dans le 40e centile de revenu, soit 46 000 \$.

Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location est demeuré inférieur à 0,5 % pour la quatrième année d'affilée. Il reste faible même si l'offre a beaucoup augmenté.

L'offre de logements locatifs n'a pas progressé autant que la demande

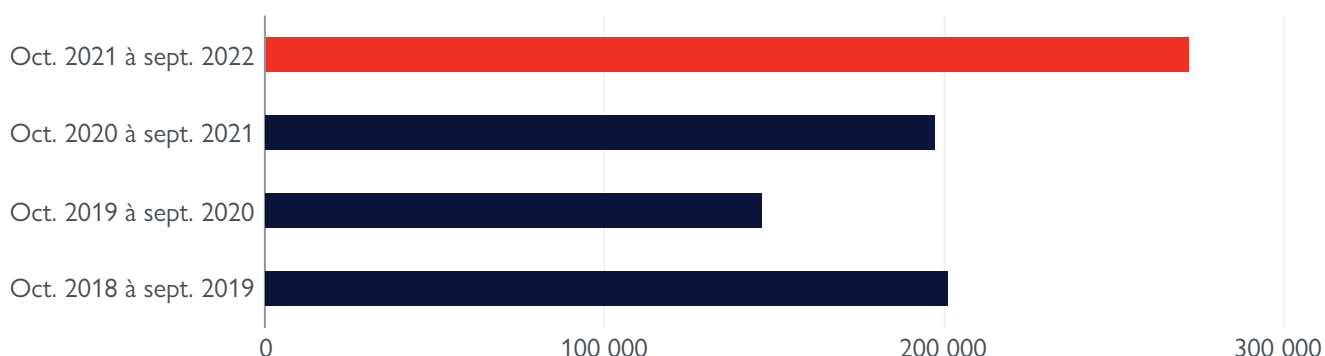
Seulement 65 logements se sont ajoutés à l'univers des appartements locatifs traditionnels. Presque autant d'appartements ont été retirés de l'univers en raison de leur conversion ou de leur démolition. Cette faible augmentation de l'offre est nettement inférieure à la hausse du nombre de logements occupés (+470). Résultat : le nombre de logements vacants a diminué.

L'offre a progressé dans seulement deux des neuf zones. Dans la zone 9, une région en banlieue, l'offre a augmenté pour la deuxième année de suite. Les promoteurs continuent d'y ajouter des logements locatifs pour les ménages locaux qui veulent un logement plus petit après le départ des enfants.

Les étudiants locataires sont plus nombreux qu'en 2021

La session de l'automne 2022 à l'Université McMaster a marqué le retour complet de l'apprentissage en personne habituel. La hausse du nombre d'étudiants locataires a donc contribué à la baisse des taux d'inoccupation, surtout dans la zone 5, où est situé le campus principal de l'université. Les étudiants étrangers étaient aussi plus nombreux. En effet, selon les données d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, le nombre de résidents temporaires titulaires d'un permis d'études en Ontario a beaucoup augmenté par rapport à la période d'enquête de 2021 (figure 1).

Figure 1 : Nombre de résidents temporaires titulaires d'un permis d'études en Ontario (période de 12 mois)

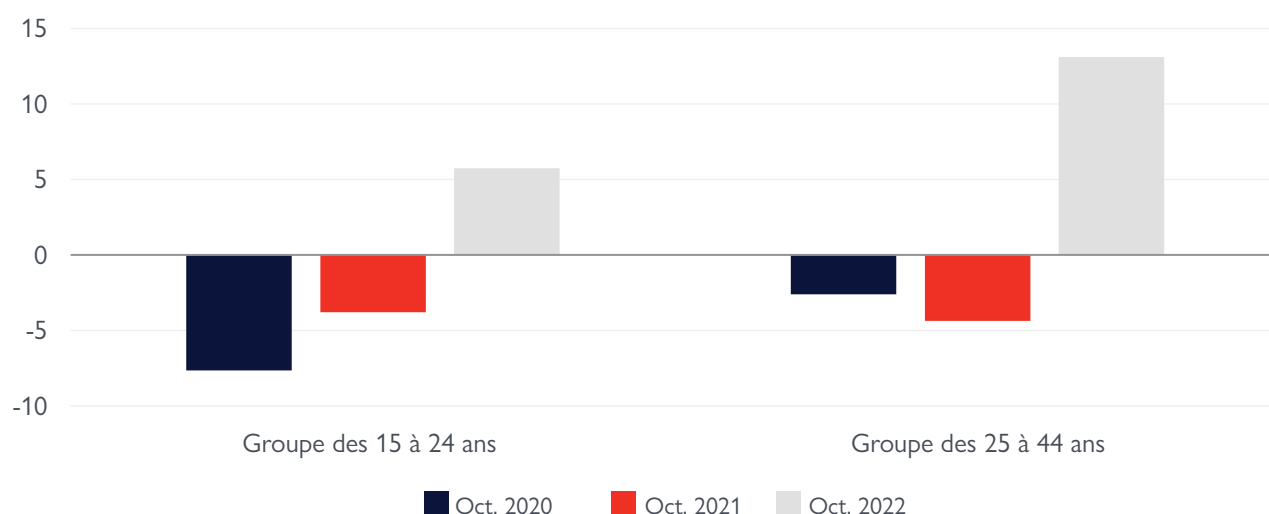


Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada

La hausse de l'emploi à temps plein a stimulé la demande de logements locatifs

L'emploi à temps plein s'est accru chez les personnes de 15 à 24 ans et de 25 à 44 ans (figure 2). Ce facteur a contribué à l'augmentation du nombre de logements locatifs occupés. Selon le Recensement de 2021, près de la moitié des ménages locataires dans la région appartenaient à ces groupes d'âge.

Figure 2 : Variation de l'emploi à temps plein dans la RMR de Hamilton d'une année à l'autre (%)



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

L'emploi à temps plein chez les personnes âgées de 25 à 44 ans était beaucoup plus élevé qu'avant la pandémie. L'emploi a aussi progressé dans les secteurs des services, comme le commerce de détail, l'information, la culture et les loisirs. Les travailleurs dans ces secteurs ont tendance à louer un logement.

L'Ontario comptait aussi plus de résidents temporaires titulaires d'un permis de travail que durant la période visée par notre enquête de 2021. Ces résidents temporaires supplémentaires ont aussi sans doute stimulé la demande de logements locatifs à Hamilton.

Moins de locataires ont accédé à la propriété

Un plus grand nombre d'appartements locatifs étaient occupés, probablement parce que moins de locataires ont accédé à la propriété. Ce facteur est une des raisons principales expliquant les faibles taux de roulement en 2022. Le revenu nécessaire pour obtenir un prêt hypothécaire pour une habitation de prix médian dans la région s'est accru davantage que le revenu réel. Il s'agit d'une conséquence de la forte augmentation des taux hypothécaires. Le choix de propriétés abordables a diminué, malgré la tendance à la baisse des prix des habitations.

La forte augmentation du nombre de logements inoccupés a fait grimper les loyers

Une comparaison des immeubles d'appartements visés par les enquêtes de 2021 et de 2022 montre que le loyer moyen d'un logement de 2 chambres a augmenté de 5,3 %. La vive concurrence pour les logements devenus vacants a alimenté la forte croissance des loyers. Les loyers des logements de 2 chambres loués à un nouveau locataire ont grimpé d'environ 26 %. Pour les locataires déjà en place, le taux légal d'augmentation des loyers en Ontario est passé de 0 % en 2021 à 1,2 % en 2022. Cette hausse a aussi contribué à la croissance globale des loyers.

L'analyse ci-dessus illustre le contraste marqué entre les loyers payés par les nouveaux locataires et ceux payés par les locataires déjà en place. Le loyer moyen payé par ces derniers pour un logement de 2 chambres était de 1 326 \$ par mois. En revanche, les nouveaux locataires payaient 1 679 \$ par mois pour un logement vacant dans le même immeuble.

Les futurs locataires continueront de faire face à une vive concurrence pour les logements disponibles

Les futurs locataires devront sans doute payer plus cher que ce que les nouveaux locataires ont payé dans la dernière année. Le loyer moyen demandé pour un logement vacant

de 2 chambres en octobre 2022 dépassait le loyer payé par les nouveaux locataires de logements s'étant libérés durant les 12 mois précédents. Les propriétaires de logements locatifs semblent donc s'attendre à une hausse continue des loyers.

Peu de logements vacants étaient abordables pour les locataires à revenu moyen

Les loyers ont continué d'augmenter plus rapidement que les revenus dans la RMR de Hamilton. Même les ménages locataires à revenu moyen avaient peu d'options abordables. Seulement 12 % des logements inoccupés étaient jugés abordables pour les locataires dans le 40e centile de revenu, soit 46 000 \$. La plupart des logements vacants étaient abordables seulement pour les locataires ayant un revenu annuel d'au moins 65 000 \$.

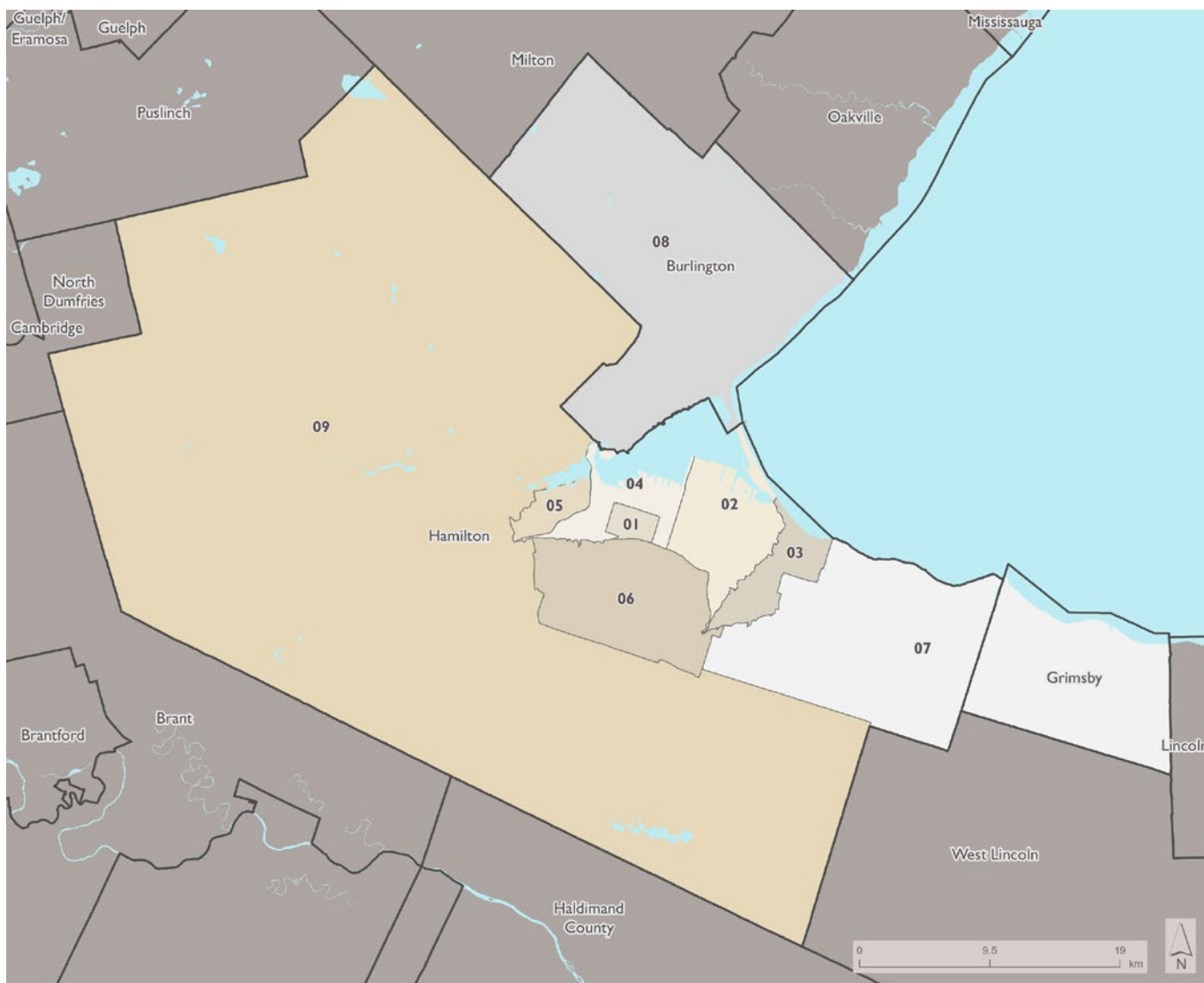
Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété reste inférieur à 0,5 %

Malgré un net accroissement de l'offre, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété locatifs est resté inférieur à 0,5 % pour la quatrième année de suite. La hausse de l'offre dans ce segment s'explique par l'ajout d'unités nouvellement achevées et de logements locatifs traditionnels ayant été convertis. De plus, certaines copropriétés inoccupées par leur propriétaire ont été louées.

La faiblesse persistante du taux d'inoccupation semble indiquer que la demande de logements locatifs relativement chers ne serait pas pleinement comblée à Hamilton. De nombreux locataires sont prêts à payer de 500 à 600 \$ de plus pour louer une copropriété plutôt qu'un appartement locatif traditionnel. La qualité supérieure des copropriétés, les commodités offertes et leur emplacement central sont quelques-uns des facteurs qui expliquent cet important écart de loyer.



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR de Hamilton

Zone 1	Noyau (secteurs de recensement 0034, 0035, 0036, 0037, 0038, 0039, 0048, 0049 et 0050).
Zone 2	Centre-Est (secteurs de recensement 0025, 0027, 0028, 0029, 0030, 0031, 0032, 0052, 0053, 0054, 0055, 0056, 0057, 0058, 0059, 0060, 0068, 0069, 0070, 0071 et 0073).
Zone 3	Est (secteurs de recensement 0026.01, 0026.02, 0026.03, 0026.04, 0026.05, 0026.06, 0072.01, 0072.02, 0072.03 et 0072.04).
Zone 4	Centre (secteurs de recensement 0017, 0033, 0040, 0041, 0042, 0047, 0051, 0061, 0062, 0063, 0064, 0065, 0066 et 0067).
Zone 5	Ouest (secteurs de recensement 0043, 0044, 0045 et 0046).
Zone 6	Mountain (secteurs de recensement 0001.01, 0001.02, 0001.04, 0001.05, 0001.06, 0001.07, 0001.08, 0001.09, 0002.01, 0002.03, 0002.04, 0002.05, 0002.06, 0003.01, 0003.02, 0003.03, 0003.04, 0004.01, 0004.02, 0005.01, 0005.02, 0005.03, 0006, 0007, 0008, 0009, 0010, 0011, 0012, 0013, 0014, 0015, 0016, 0018, 0019, 0020, 0021, 0022, 0023 et 0024).
Zone 1 à 6	Ancienne ville de Hamilton

Zone 7	Grimsby et Stoney Creek (secteurs de recensement 0080.01, 0080.03, 0080.05, 0080.06, 0080.07, 0081, 0082, 0083, 0084.01, 0084.02, 0084.03, 0084.04, 0084.05, 0085.01, 0085.02, 0085.03, 0086, 0300, 0301, 0302, 0303.01 et 0303.02).
Zone 8	Burlington (secteurs de recensement 0200, 0201, 0202, 0203, 0204, 0205.01, 0205.02, 0206, 0207.01, 0207.02, 0207.03, 0207.04, 0208, 0209, 0210, 0211, 0212, 0213, 0214, 0215, 0216, 0217.01, 0217.02, 0218, 0219, 0220, 0221, 0222.01, 0222.02, 0222.03, 0223.01, 0223.02, 0223.05, 0223.06, 0223.07, 0223.09, 0223.10, 0223.12, 0223.13, 0223.14, 0223.15, 0223.16, 0224.01 et 0224.02).
Zone 9	Ancaster, Dundas, Flamborough, Glanbrook (secteurs de recensement 0100.01, 0100.02, 0101.01, 0101.02, 0120.02, 0120.03, 0120.04, 0121, 0122.01, 0122.02, 0123, 0124, 0130.02, 0130.03, 0131, 0132, 0133.01, 0133.02, 0140.02, 0140.03, 0140.04, 0141, 0142.01, 0142.02, 0143, 0144.01 et 0144.02).
Zones 1 à 9	RMR de Hamilton

Grand Sudbury



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

2,3 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 254 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Les taux d'inoccupation globaux sont demeurés bas. L'offre a été limitée, et la demande a évolué différemment selon les secteurs : elle a diminué dans Lockerby à cause de la baisse du nombre d'étudiants inscrits, mais augmenté ailleurs en raison de la hausse de l'immigration. »

Tad Mangwengwende
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

À 2,3 %, le taux d'inoccupation global est demeuré à son plus bas niveau en 10 ans.

Les loyers moyens sont restés stables, car la demande a subi des vents contraires. L'effet stimulant de la croissance démographique sur la demande a été tempéré par la baisse du nombre d'étudiants inscrits.

Trouver un logement locatif abordable demeure très difficile pour les ménages ayant les revenus les plus faibles.

Le taux d'inoccupation global est resté bas

Le taux d'inoccupation global dans la région métropolitaine de recensement (RMR) du Grand Sudbury s'est établi à 2,3 % en octobre 2022. Il est ainsi demeuré près de son creux des 10 dernières années. Sa variation par rapport à 2021 se situait dans la marge d'erreur de notre enquête et n'est donc pas statistiquement significative.

Les taux d'inoccupation sont également demeurés stables dans la plupart des zones de la RMR. Seule Lockerby a fait figure d'exception. Le taux d'inoccupation global y est monté de 0,3 à 1 %. Dans cette zone, le taux d'inoccupation des logements de 1 et 2 chambres a augmenté.

La baisse du nombre d'étudiants locataires a fait monter le taux d'inoccupation dans certaines zones de la RMR

La zone 1 – Lockerby, où se trouve l'Université Laurentienne, a attiré moins d'étudiants en 2022. Ce phénomène s'explique par la baisse du nombre d'étudiants inscrits et le départ de membres du personnel enseignant après la cessation de programmes d'études.

La croissance démographique a fait augmenter la demande de logements locatifs à l'extérieur de Lockerby

Comme le montre la figure 1, la population de la RMR de Sudbury augmente. Selon les données du Recensement de 2021, la population totale a progressé de 3 % depuis 2016. Elle a augmenté d'un autre 0,3 % en 2022. Cette croissance a stimulé la demande de logements locatifs.

La croissance démographique est attribuable à l'immigration. La RMR est l'une des communautés qui participent au Programme pilote d'immigration dans les communautés rurales et du Nord (PPICRN). Ce projet pilote vise à attirer des immigrants afin de remédier aux pénuries de main-d'œuvre et de continuer à générer une croissance économique. Les nouveaux arrivants ont tendance à choisir le marché locatif pour répondre à leurs besoins en matière de logement. Par conséquent, à mesure que leur nombre augmente, la demande de logements locatifs croît.

Les logements de grande taille sont de plus en plus recherchés

Selon les renseignements sur le marché, la demande de logements de 3 chambres augmente à Sudbury, car le profil des immigrants change. Les immigrants qui sont accueillis par l'intermédiaire de programmes comme le PPICRN sont plus susceptibles d'arriver avec leur famille. Ces familles ont besoin de logements plus grands pour répondre à leurs besoins.

En revanche, les étudiants immigrants, qui représentaient une grande part des nouveaux arrivants, étaient plus susceptibles d'arriver seuls. Ainsi, leurs besoins en matière de logement pouvaient être satisfaits par de petits logements.

La hausse du coût d'accession à la propriété incite un nombre accru de personnes à rester locataires

Les hausses de taux d'intérêt ont fait augmenter le coût de l'accession à la propriété. Au cours des 10 premiers mois de 2022, les ventes MLS de logements ont diminué de 16 % par rapport à la même période l'année précédente. Les locataires qui auraient accédé à la propriété sont demeurés sur le marché locatif, ce qui a réduit le nombre de logements disponibles.

Dans la zone du Nouveau Sudbury, le taux de roulement est descendu de 13,6 % en octobre 2021 à 8,4 % en octobre 2022. Il a baissé parce qu'un nombre accru de locataires ont choisi de rester sur le marché locatif.

Le loyer moyen est demeuré stable

Le loyer moyen des logements de 2 chambres de l'échantillon commun est demeuré stable. Sa variation de 2021 à 2022 n'était pas statistiquement significative.

L'écart de loyer entre les logements occupés et les logements inoccupés n'était pas non plus statistiquement significatif. Dans les marchés où les taux d'inoccupation sont très bas, les loyers des logements vacants peuvent être beaucoup plus élevés. Dans la RMR de Windsor, par exemple, les loyers des logements vacants étaient de 20 % supérieurs au loyer moyen du marché. Cette situation crée des difficultés pour les nouveaux locataires sur le marché, qui se heurtent à des coûts de logement supérieurs à la moyenne. Dans la RMR de Sudbury, les loyers des logements occupés et inoccupés étaient semblables. Par conséquent, les locataires à la recherche d'un nouveau logement locatif n'ont pas eu à subir un fardeau supplémentaire au niveau des loyers.

Les ménages à faible revenu font face à un problème d'abordabilité

Le loyer moyen des logements de 2 chambres est inabordable pour les ménages des 2 quintiles de revenu les plus bas. En outre, il n'est abordable que pour certains ménages du troisième quintile. Les ménages ayant les revenus les plus faibles ont ainsi beaucoup de difficulté à trouver un logement locatif qu'ils peuvent se payer. C'est difficile tant pour les ménages qui entrent sur le marché locatif que pour les locataires qui cherchent à changer de logement.

Le loyer de certains logements vacants se situe dans la fourchette d'abordabilité des ménages à faible revenu. Ces logements étant aussi recherchés par les ménages aisés, ils font l'objet d'une concurrence plus vive entre les locataires potentiels.

Les objectifs d'accélération de la croissance économique nécessiteront une augmentation de l'offre de logements

L'un des grands thèmes du Plan stratégique pour la relance économique de 2021 de Sudbury est d'attirer les travailleurs qualifiés et à les maintenir en poste. Si cet objectif est atteint, la demande de logements augmentera nécessairement dans ce marché locatif déjà limité.

Les projets d'immobilisations, comme la construction d'une installation d'extraction sur le site de Vale, exigeront également plus de main-d'œuvre. La région de Sudbury est aussi un important producteur de nickel. La croissance de la demande mondiale de ce métal, utilisé dans la fabrication de batteries et de véhicules verts, contribuera probablement à la demande de main-d'œuvre dans la région.

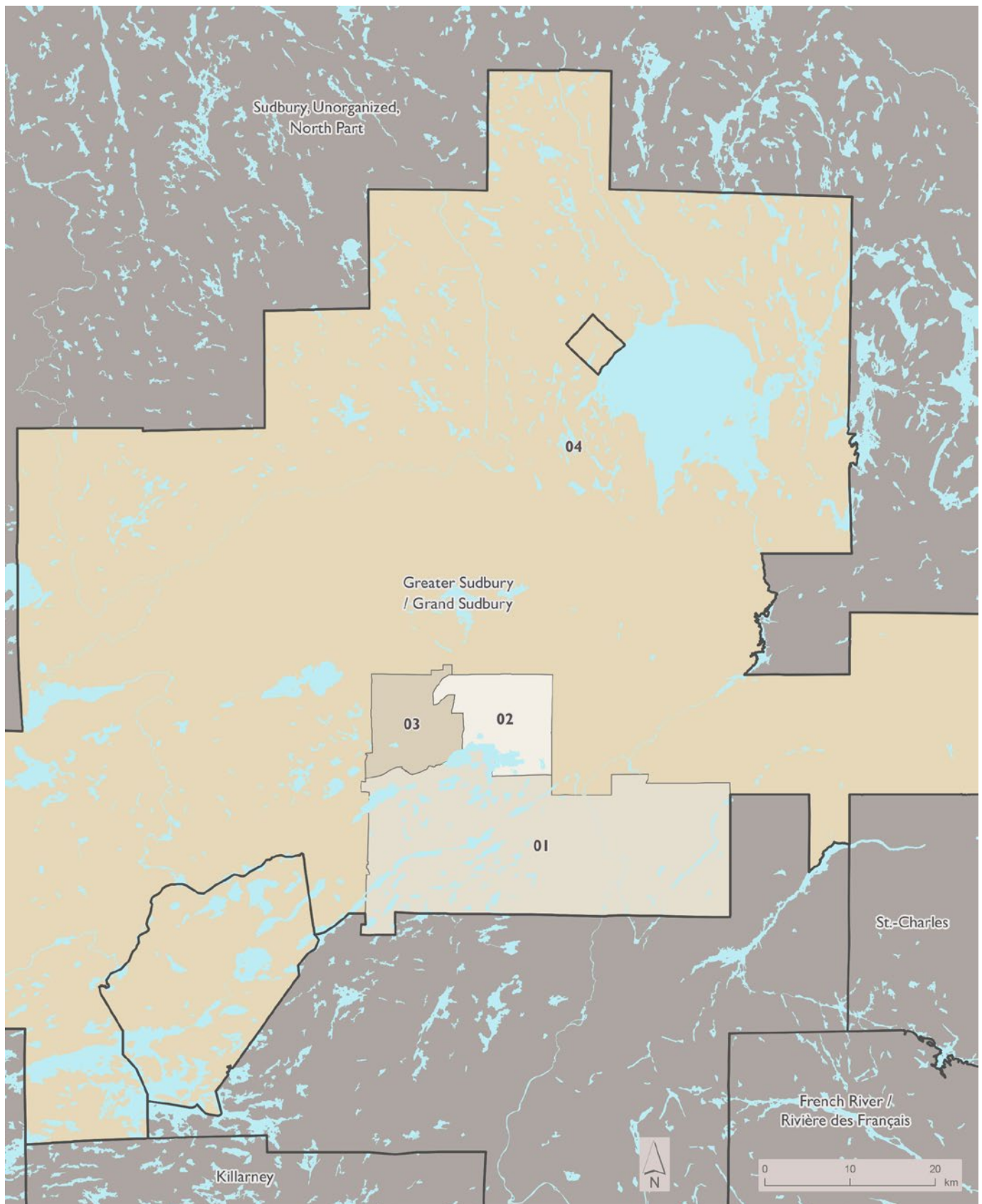
Figure 1 : L'accélération de la croissance démographique dans un marché tendu souligne la nécessité d'accroître l'offre de logements (en milliers de personnes)



Source : Statistique Canada



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR du Grand Sudbury

Zone 1	Lockerby : Comprend toute la zone au sud de Ramsey Lake.
Zone 2	Nouveau Sudbury : Comprend le Nouveau Sudbury et Minnow Lake.
Zone 3	Vieux Sudbury : Comprend les secteurs West End, Gatchell et Copper Cliff.
Zones 1 à 3	Ville de Sudbury
Zone 4	Reste de la région métropolitaine : Comprend Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden, Markstay-Warren, Onaping Falls et Capreol.
Zones 1 à 4	RMR du Grand Sudbury

Kitchener-Cambridge-Waterloo



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1,2 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 469 \$

EN HAUSSE de 7,2 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

1,1 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

**** \$**

**Donnée supprimée.

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« L'immigration a été forte et le retour en classe des étudiants s'est poursuivi. Les taux d'inoccupation ont touché leur plus bas niveau en 20 ans, et les loyers ont crû à un rythme record. »

David Carruthers
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Les taux d'inoccupation sont descendus à leur plus bas niveau en 20 ans. Par conséquent, la croissance des loyers a atteint un sommet historique de 7,2 % (appartements de 2 chambres).

La reprise de l'immigration, en particulier l'accueil de résidents non permanents qui sont étudiants, a été un important moteur de la demande.

Les hausses de loyer rapides et le resserrement des budgets ont réduit la mobilité des locataires. Les taux de roulement sont donc descendus de 16,3 à 13,4 %.

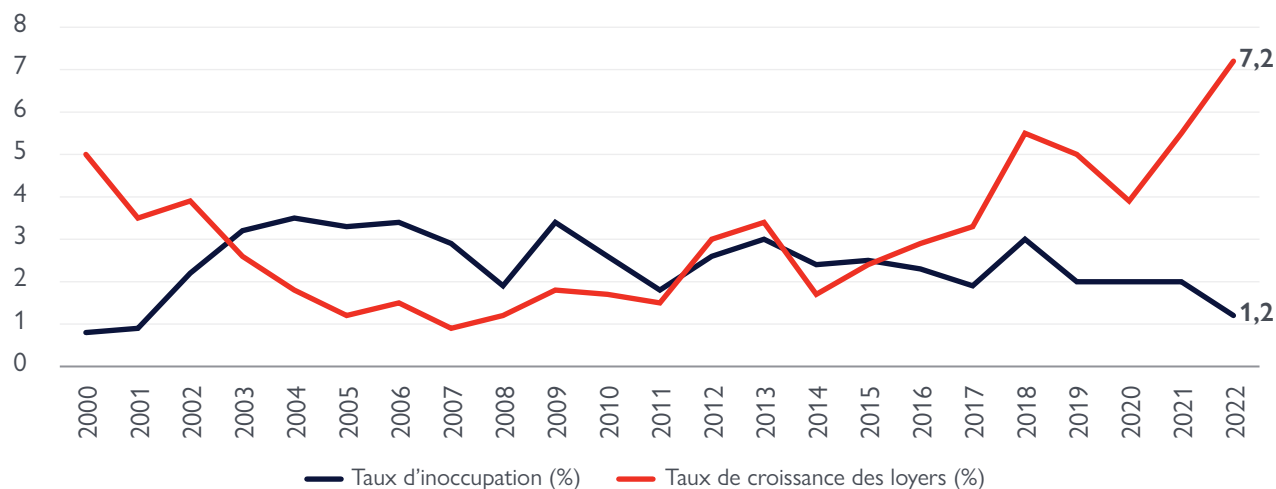
Le resserrement marqué du marché locatif a entraîné des hausses de loyer records

Après s'être maintenus à 2 % depuis 2019, les taux d'inoccupation à Kitchener-Cambridge-Waterloo (KCW) ont fortement diminué pour s'établir à 1,2 % (tableau 1.1.1). Ce recul a touché tous les types de logements (selon le nombre de chambres) et la plupart des municipalités. La concurrence pour les logements locatifs a fait grimper les loyers. Le loyer moyen des logements de 2 chambres

a augmenté de 7,2 % (tableau 1.1.5). Il s'agit d'une croissance extrêmement rapide pour KCW, qui surpasse celle observée dans d'autres centres, y compris Toronto, Guelph et London.

Ce taux historiquement élevé de croissance des loyers s'est traduit par un écart de loyer important et grandissant entre les logements avec et sans roulement de locataires. Selon les nouvelles données recueillies dans l'enquête de 2022, le loyer des appartements de 2 chambres qui ont été loués à de nouveaux locataires a augmenté de 25,6 %. À titre comparatif, le loyer des logements n'ayant pas changé de locataires s'est accru de 0,9 % (Canada, tableau 6.0).

Figure 1 : Le taux d'inoccupation, à son plus bas niveau en 20 ans, alimente une croissance des loyers extraordinaire



Source : SCHL

Il y a très peu de logements abordables pour les locataires et les ménages ayant un budget serré

D'octobre 2021 à octobre 2022, le taux de croissance des salaires a été relativement élevé. Cependant, la hausse des loyers et la très forte inflation non liée au logement au Canada ont limité l'augmentation du pouvoir d'achat. La faible disponibilité de logements abordables a constitué un défi de taille. Pas plus de 5 % des logements étaient abordables pour les locataires dans le dernier quintile de revenu, et 0 % de ces logements étaient vacants (tableau 3.1.8).

Un budget serré et la perspective de payer un loyer plus élevé en changeant de logement sont susceptibles de réduire la mobilité des locataires. Ces facteurs font diminuer les taux de roulement (comme le montre le tableau 3.1.6). Une mobilité réduite peut à son tour faire baisser le nombre de locataires occupant un logement qui répond bien à leurs besoins (proximité du travail et des services de soutien, superficie qui convient au type de famille, etc.).

La hausse des coûts et l'écart de loyer croissant entre logements avec et sans roulement créent des défis sur le plan de l'entretien et des réinvestissements

L'inflation et les hausses des taux d'intérêt font augmenter les coûts des propriétaires-bailleurs. Une partie de ces coûts sera transférée aux locataires sous la forme de hausses des loyers. L'augmentation des coûts et l'écart de loyer grandissant entre les logements avec et sans roulement de locataires

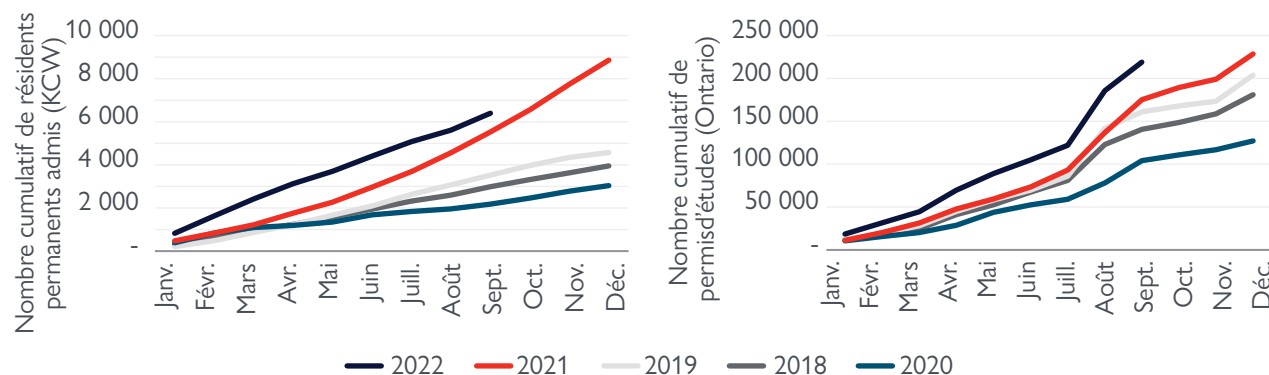
compliqueront probablement le réinvestissement dans les propriétés et leur entretien. Selon des intervenants du marché, les pressions sur les coûts ont entraîné une augmentation du nombre de demandes présentées à la Commission de la location immobilière pour des augmentations de loyer supérieures au taux légal.

L'immigration accrue, les résidents non permanents et le retour des étudiants sont les principaux moteurs de la demande

La reprise de la migration internationale et le retour en classe des étudiants ont particulièrement contribué au resserrement du marché locatif de KCW. Le nombre de résidents non permanents et d'étudiants titulaires d'un permis a fortement rebondi en Ontario en 2021 et 2022. Ces tendances ont probablement eu un effet à KCW, où une grande part de la demande de logements locatifs provient des résidents non permanents. De plus, le nombre de résidents permanents admis à KCW a grimpé en 2022 et a dépassé les niveaux de 2021 (une année record).

En 2022, des changements post-pandémie ont continué de se produire dans le marché locatif étudiant, ce qui a contribué à stimuler la demande. Les étudiants ont pu reprendre leurs cours en personne. Et grâce au télétravail, les finissants et les étudiants en stage peuvent rester à KCW plus longtemps. Les effets de ces changements, qui s'estomperont sans doute au fil du temps, ne se font pas encore pleinement ressentir selon les renseignements sur le marché.

Figure 2 : Les taux d'immigration historiquement élevés et le retour des étudiants contribuent à la forte demande de logements locatifs



Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada (Mises à jour mensuelles)

La croissance relativement forte de l'emploi dans les secteurs bien rémunérés a probablement stimulé la demande de logements haut de gamme

Le nombre d'emplois a augmenté à KCW d'octobre 2021 à octobre 2022 : près de 10 000 emplois se sont ajoutés (croissance de 3 %, contre 0,8 % à Toronto). La croissance de l'emploi a été alimentée par le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques, où les salaires sont élevés. Elle a probablement contribué au raffermissement de la demande d'appartements locatifs traditionnels et d'appartements en copropriété locatifs haut de gamme.

Les coûts élevés de l'accession à la propriété peuvent avoir découragé les acheteurs potentiels

La forte hausse des taux d'intérêt a fait augmenter les mensualités hypothécaires d'une habitation de prix moyen d'octobre 2021 à 2022. Les mensualités se sont accrues malgré la baisse du prix de vente moyen. Parce que les logements pour propriétaires-occupants demeurent inabordables, il est possible que certains locataires qui

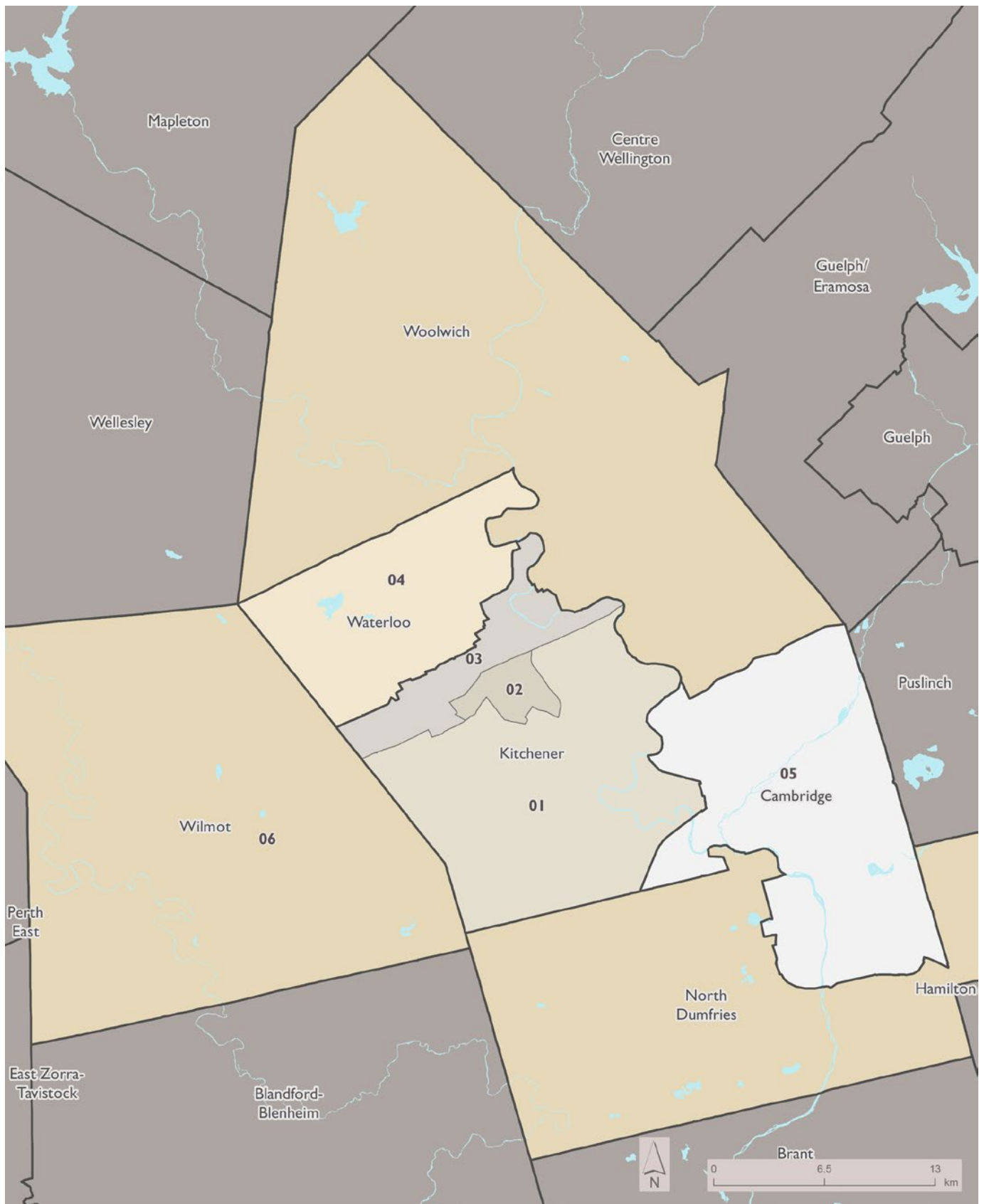
envisageaient d'acheter soient demeurés locataires. Ce phénomène a fait baisser le taux de roulement et augmenté la demande de logements locatifs. La baisse des ventes est un indicateur de cette tendance.

L'offre de logements locatifs croît légèrement, mais un nombre exceptionnellement élevé de logements sont en construction

Le nombre de logements locatifs en construction est demeuré élevé. Il a atteint des sommets records cette année. Pourtant, seulement 499 logements ont été ajoutés à l'univers entre les enquêtes de 2021 et de 2022. Ce nombre est inférieur à la hausse moyenne des 10 dernières années (tableau 3.1.3). Ces ajouts se sont principalement produits à Kitchener et à Waterloo, où il s'est construit plus d'immeubles de 50 à 199 logements et 200 logements et plus. Environ 650 copropriétés locatives se sont également ajoutées. La hausse plutôt faible de l'offre l'année précédente a sans doute été insuffisante étant donné la forte augmentation de la demande.



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo

Zone 1	Kitchener Est : ch. Highland Ouest, rue Mill, av. Victoria (nord), limite de N. Dumfries (ch. New Dundee) (sud), canton de Woolwich (Grand River), Cambridge, route 401 (est), ch. Trussler (ouest).
Zone 2	Kitchener Centre : av. Victoria (nord), ch. Highland Ouest, rue Mill (sud), prom. Conestoga (est), av. Lawrence (ouest).
Zone 3	Kitchener Ouest : limite de la ville de Waterloo (nord), ch. Highland Ouest, rue Mill, av. Victoria (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), ligne Wilmot/limite du canton de Wilmot (ouest).
Zone 1 à 3	Ville de Kitchener
Zone 4	Waterloo : limite du canton de Woolwich (nord), limite de la ville de Kitchener (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), ligne Wilmot (ouest).
Zone 5	Cambridge : limite du canton de Woolwich (nord), limite du canton de N. Dumfries (sud), ch. Town Line (canton de N. Dumfries, canton de Puslinch) (est), limite de la ville de Kitchener (ouest).
Zone 6	Trois cantons : Woolwich : ville de Waterloo, limite de la ville de Cambridge (sud), canton de Puslinch (est), route régionale 16, ville de Waterloo, ville de Kitchener (ouest); N. Dumfries : ville de Kitchener (nord), limite de la ville de Cambridge (est), ch. Trussler (ouest); Wilmot: routes Gerber / Cedar Grove (nord), route Oxford Waterloo (sud), Ville de Kitchener (est), routes Wilmot Easthope / Oxford 5 (ouest).
Zone 1 à 6	RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo

Belleville



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

2,4 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 295 \$

EN HAUSSE de **

**Donnée supprimée.

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le taux d'inoccupation a augmenté, car la demande a diminué plus rapidement que l'offre. Le manque d'abordabilité demeure un problème. »

Olga Golozub
Analyste principale, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation sur le marché des appartements locatifs traditionnels est monté à 2,4 % en raison de la baisse de la demande.

L'univers des appartements locatifs a diminué de 3,2 % dans la ville de Belleville, mais est demeuré inchangé dans la ville de Quinte West.

L'accès à une offre suffisante de logements locatifs abordables demeure un défi pour les ménages se trouvant au bas de l'échelle des revenus.

La croissance des loyers a été forte, à 6,6 %, malgré la hausse du taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation a augmenté en 2022, alors qu'il s'était beaucoup contracté l'année précédente

Alors que le marché locatif s'était beaucoup resserré en 2021, le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Belleville est passé de 1,7 % en 2021 à 2,4 % en 2022 (tableau 1.1.1). Néanmoins, il est demeuré bien inférieur à sa moyenne sur 10 ans (3,3 %). C'est signe que le marché locatif continue d'être relativement serré.

La demande a diminué chez les jeunes locataires malgré l'amélioration du marché du travail

Avec la réouverture de l'économie locale, le marché du travail s'est amélioré jusqu'à la fin de la période visée par l'enquête, en octobre 2022. D'octobre 2021 à octobre 2022, un nombre net de 10 000 emplois ont été créés dans la RMR de Belleville. (L'aperçu national du présent rapport contient plus d'information sur l'évolution récente de l'économie.) Cependant, le rythme de la reprise n'a pas été uniforme dans tous les secteurs et tous les groupes démographiques. Le niveau d'emploi des jeunes de 15 à 24 ans a diminué de près de moitié en octobre 2022 par rapport à l'année précédente.

Certaines entreprises des secteurs du commerce de détail, de l'hôtellerie et de l'alimentation ont été les plus durement touchées par la pandémie. Bon nombre d'entre elles ont subi une baisse d'achalandage et une hausse des charges opérationnelles, et certaines ont cessé leurs activités. Par conséquent, certains jeunes ont probablement quitté la région pour chercher un emploi ailleurs. D'autres sont restés chez leurs parents, vu la rareté des emplois et la capacité limitée d'entrer sur le marché locatif. Ils ont eux aussi fait diminuer la demande de logements locatifs.

Des différences importantes sont apparues entre les villes de Belleville et de Quinte West

Les taux d'inoccupation n'ont pas évolué de la même façon dans les villes de Belleville et de Quinte West. À Belleville, le taux d'inoccupation est passé de 1,6 % en 2021 à 2,5 % en 2022. Le relâchement de la pression sur la demande de logements locatifs a fait baisser de 4 % le nombre de logements occupés. Le taux d'inoccupation a augmenté pour les appartements de 1 et de 2 chambres, même si l'univers de ces logements a beaucoup diminué.

En octobre 2022, l'univers des logements locatifs traditionnels de la ville de Belleville s'était contracté de 3,2 % par rapport à 2021. Il était également inférieur de près de 4 % à son sommet de 2020. En 2022, des logements locatifs ont été retirés du marché de façon temporaire ou permanente. Les retraits temporaires ont été effectués pour diverses raisons, notamment des rénovations et l'occupation par le propriétaire. Les retraits permanents ont été attribuables entre autres aux démolitions et aux conversions à d'autres fins.

La contraction de l'univers locatif a été atténuée par l'achèvement de 103 appartements locatifs. Ces logements ayant été achevés après la date limite de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) de 2022, ils n'ont pas été inclus dans l'univers de l'enquête. Ces nouveaux logements ont probablement fait monter les taux d'inoccupation des immeubles existants, puisque leur écoulement a commencé avant l'ELL de 2022.

Dans la ville de Quinte West, le nombre d'unités occupées et la taille de l'univers des logements locatifs traditionnels sont demeurés pratiquement inchangés par rapport à 2021. Le taux d'inoccupation est donc resté stable, à 2,3 %, en 2022. Sa variation par rapport au taux de 2 % enregistré en 2021 n'est pas statistiquement significative.

Les options sont limitées pour les ménages des quintiles de revenu inférieurs

Le tableau 3.1.8. permet de quantifier la difficulté, pour les ménages locataires des quintiles de revenu inférieurs, de trouver un logement locatif sur le marché. Nous estimons que moins de 28 % du parc locatif de la RMR serait abordable pour les ménages locataires dans le premier 40 % de l'échelle des revenus (revenu annuel inférieur à 40 000 \$).

Un loyer mensuel inférieur à 1 000 \$ serait abordable pour ce groupe. Par contre, le taux d'inoccupation des logements de cette fourchette de loyer était de 0,8 %, ce qui est bien inférieur à la moyenne. Les ménages gagnant entre 40 000 et 59 000 \$ par année peuvent accéder à un logement plus facilement dans le continuum du logement. Le taux d'inoccupation des logements qui seraient abordables pour eux est d'environ 2,7 %.

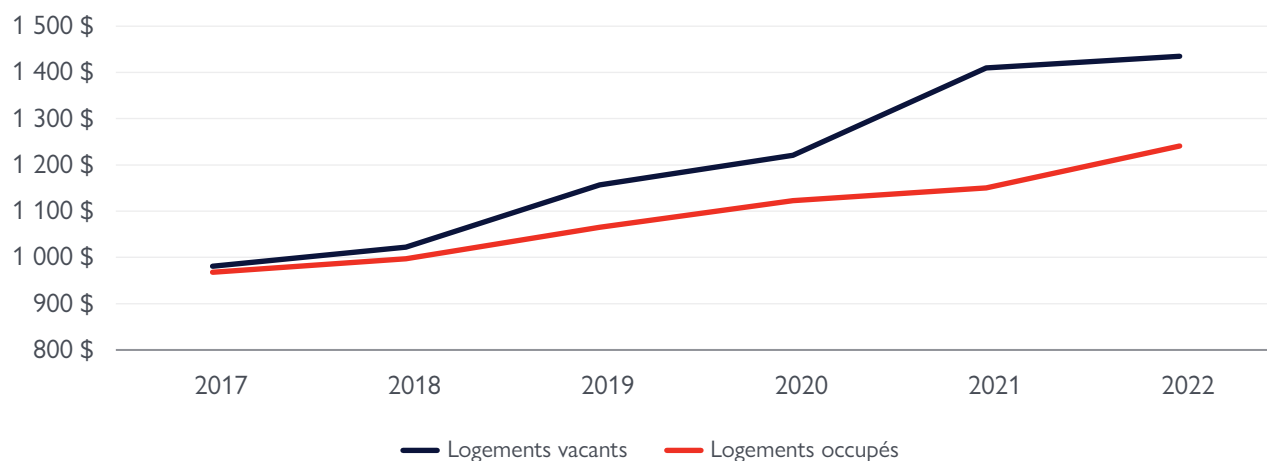
Les loyers moyens ont continué d'augmenter lors des changements de locataires

Malgré la hausse du taux d'inoccupation, la croissance du loyer moyen pour tous les types de logements de l'échantillon commun a été de 6,6 %. Elle a été alimentée par les loyers des logements qui ont changé de locataires. Cependant, elle est aussi fortement influencée par le loyer des logements sans rotation de locataires. Les locataires qui demeurent dans le même logement ont des augmentations conformes au taux légal en vigueur en Ontario.

Pour illustrer l'effet des logements sans rotation, nous avons fourni un nouveau tableau. Il montre le loyer moyen des logements de 2 chambres loués à de nouveaux locataires et le loyer moyen de ceux qui n'ont pas changé de locataires. Notre analyse comparative est fondée sur les logements qui ont été visés à la fois par l'Enquête sur les logements locatifs de 2021 et de 2022 (Canada, tableau 6.0).

L'augmentation de 38 % du nombre de logements vacants a entraîné une concurrence accrue entre les propriétaires-bailleurs. Par conséquent, le loyer moyen demandé pour les appartements vacants est demeuré à peu près au même niveau qu'en 2021. Néanmoins, il est resté supérieur de 15,6 % au loyer moyen payé pour les logements occupés (figure 1).

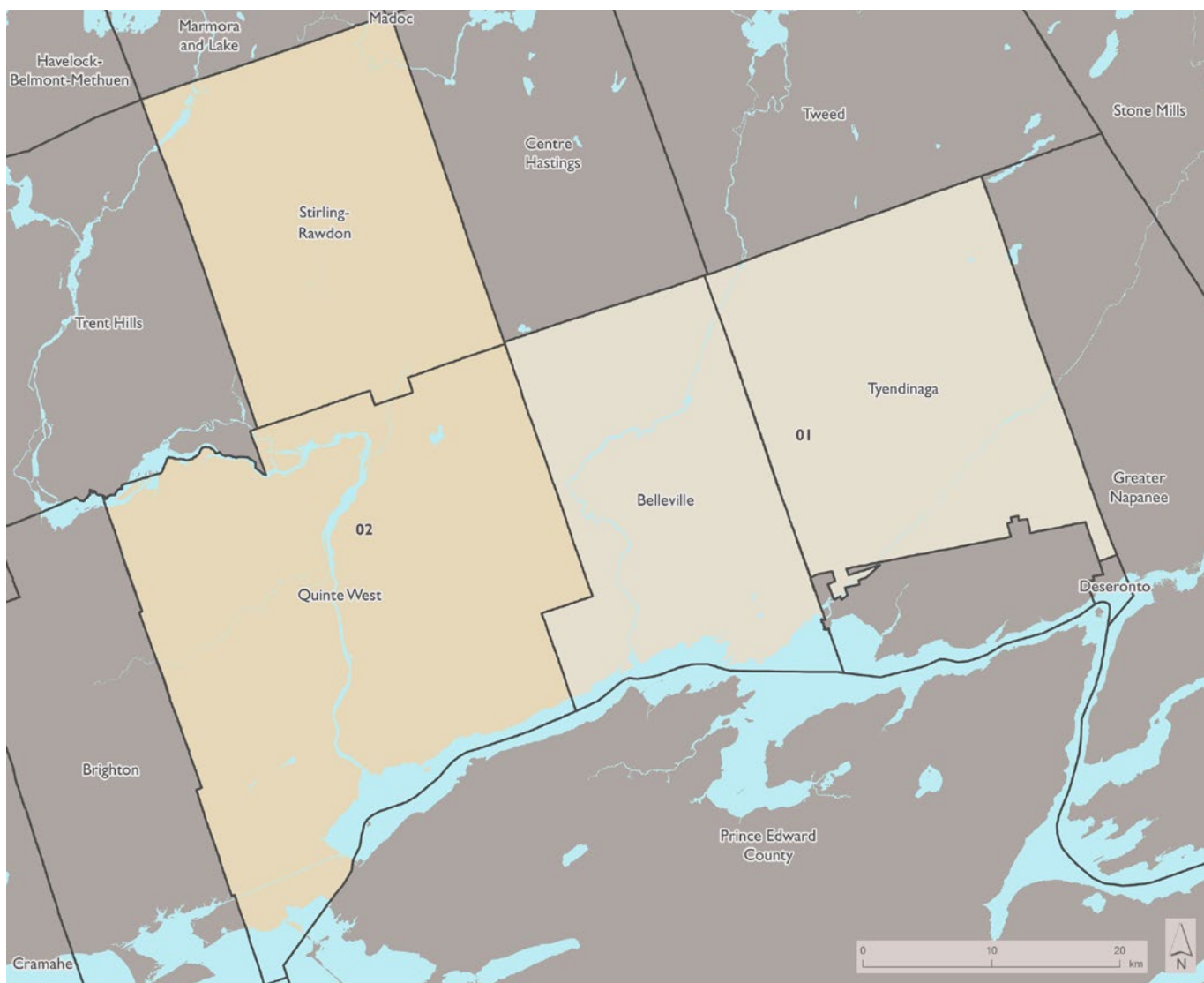
Figure 1 : Le loyer des logements vacants est supérieur de 15,6 % à celui des logements occupés, toutes tailles de logements confondues, RMR de Belleville (\$)



Source : SCHL



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR de Belleville

Zone 1	Comprend la ville de Belleville et le canton de Tyendinaga.
Zone 2	Comprend la ville de Quinte West et le canton de Stirling-Rawdon.
Zone 1 à 2	RMR de Belleville



Peterborough

MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1,1 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 339 \$

EN HAUSSE de 5,4 %

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le marché locatif est demeuré tendu en 2022 malgré la plus forte hausse de l'offre de logements locatifs en 15 ans. »

Olga Golozub
Analyste principale, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels s'est établi à 1,1 % en octobre 2022, contre 1 % en 2021. Il ne s'agit pas d'une variation statistiquement significative. Le taux d'inoccupation s'est stabilisé parce que la demande de logements locatifs a suivi le rythme de croissance de l'offre en 2022.

Les conditions de marché tendues ont amplifié les difficultés avec lesquelles doivent composer les ménages locataires. Le loyer des appartements de 2 chambres ayant changé de locataires a augmenté de 23 % en moyenne.

Malgré une forte expansion de l'univers locatif en 2022, Peterborough avait le taux d'inoccupation le plus bas en Ontario pour la deuxième année de suite.

L'amélioration des conditions économiques et démographiques touchant les locataires, comme la reprise de l'emploi et le retour des étudiants, a soutenu la demande.

Le marché locatif de Peterborough est demeuré le plus serré de l'Ontario

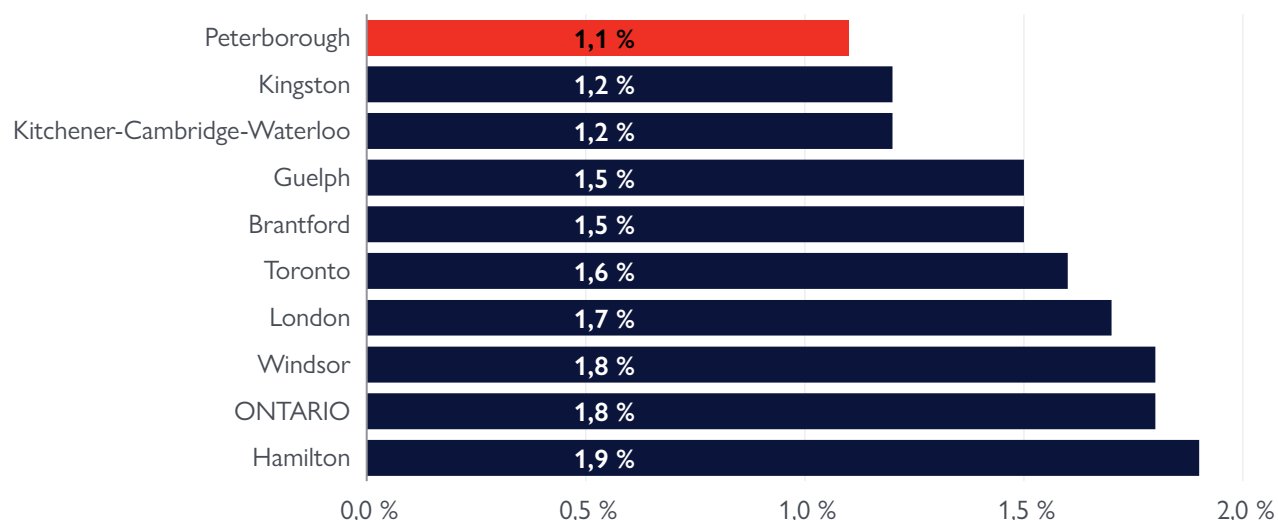
Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs traditionnels dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Peterborough est demeuré stable. Il s'est établi à 1,1 % en 2022. Pour la deuxième année de suite, le taux d'inoccupation dans la RMR est demeuré le plus bas de tous les grands centres de l'Ontario. Le marché locatif est donc resté tendu (figure 1).

La stabilité du taux d'inoccupation est comparable à celle observée en 2016–2017. Pendant cette période, le taux d'inoccupation est descendu à 1 %, son plus bas niveau en 30 ans. Il y est ensuite demeuré pendant une autre année. Cinq ans plus tard, en 2021 et 2022, il est revenu à son niveau

le plus bas. C'est un signe de déséquilibre persistant de l'offre et de la demande. Le taux d'inoccupation est demeuré inférieur à sa moyenne à long terme de 3,1 % au cours des 7 dernières années (figure 2).

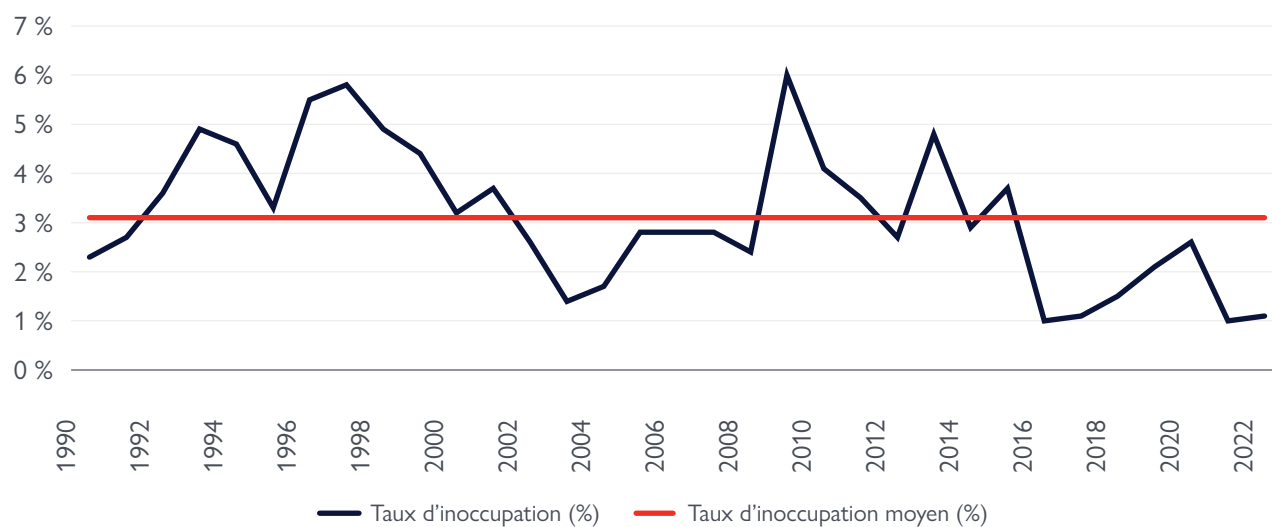
La stabilité actuelle du taux d'inoccupation des appartements s'explique par un taux de croissance semblable des logements occupés et de l'univers locatif. Parmi tous les types de logements, seuls ceux de 3 chambres et plus ont connu une baisse du taux d'inoccupation statistiquement significative. Ce taux est tombé à 0 % dans les deux sous-marchés : zone 1 – Centre-ville et zone 2 – Reste de la RMR. Le taux d'inoccupation des appartements de 1 et de 2 chambres est demeuré inchangé malgré l'expansion considérable de l'univers de ces logements. C'est donc signe que la demande est forte.

Figure 1 : Le taux d'inoccupation de Peterborough en 2022 est le plus bas parmi les RMR de l'Ontario



Source : SCHL

Figure 2 : Le taux d'inoccupation à Peterborough est inférieur à sa moyenne à long terme depuis 7 ans



Source : SCHL

L'offre a augmenté plus que jamais en 15 ans

Le nombre total d'appartements dans l'univers de la RMR a augmenté de près de 170 (2,8 %). C'est la plus forte hausse annuelle depuis 2007. La majeure partie de cette hausse provient de logements récemment achevés au centre-ville de Peterborough. Dans cette zone, l'univers a augmenté pour tous les logements, peu importe leur taille. Cependant, l'augmentation découle principalement des appartements de 1 et de 2 chambres (tableau 3.1.7).

Dans la zone 2 – Reste de la RMR, l'augmentation n'a pas été attribuable à l'offre de logements neufs. Elle s'explique plutôt par le retour sur le marché de logements temporairement retirés au cours des années précédentes.

Malgré la forte augmentation de l'offre, les conditions sont demeurées serrées dans les deux sous-marchés. Leur taux d'inoccupation s'est établi à près de 1 %.

La demande a augmenté au même rythme que l'offre

L'augmentation de 2,8 % de l'offre de logements locatifs a été accompagnée d'une croissance tout aussi forte de la demande. Environ 160 logements de plus que l'année précédente étaient occupés en octobre 2022. La demande a varié d'une zone à l'autre. La zone 1 (centre-ville) a connu une augmentation d'environ 4,3 % du nombre de logements occupés, la plus forte des 10 dernières années.

La zone 1 bénéficie d'une importante population étudiante. La reprise des cours postsecondaires en personne a incité de nombreux étudiants de l'Université Trent et du Collège Fleming à revenir dans la région. Cet afflux a stimulé la demande de logements locatifs. Cette année, les étudiants étrangers étaient probablement plus nombreux. Selon les données d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, l'Ontario comptait, au moment de l'enquête de la SCHL, 20 % plus de résidents temporaires titulaires d'un permis d'études que l'année précédente.

Dans la zone 2, la demande a presque connu la même croissance qu'en 2021, soit environ 1,3 %. L'amélioration de la conjoncture démographique a soutenu la demande de logements locatifs. Selon le Recensement de 2021, la croissance démographique dans la RMR de Peterborough est attribuable au groupe des 25 à 44 ans. Le nombre de migrants

nationaux provenant d'autres régions de l'Ontario (migration interprovinciale) a notamment augmenté dans cette tranche d'âge. La migration internationale a également joué un rôle dans une moindre mesure. C'est dans ce groupe, deux fois plus important que celui des 15 à 24 ans, que se forme le plus grand nombre de ménages. Il représente également près de 37 % des ménages locataires de la région.

L'amélioration de la conjoncture du marché du travail a également soutenu la demande de logements locatifs. À la fin d'octobre 2022, la croissance de l'emploi d'une année à l'autre était forte pour tous les groupes d'âge.

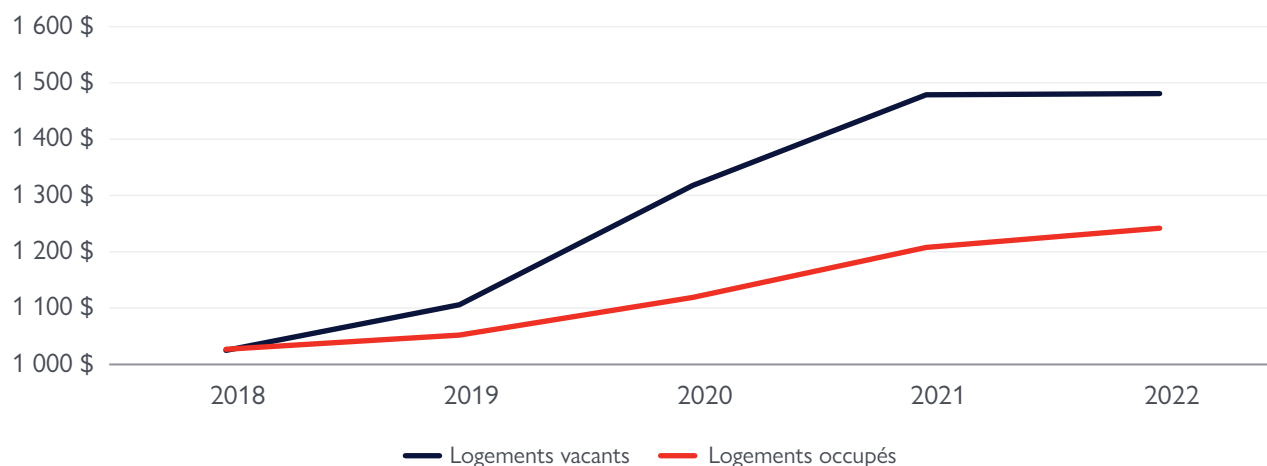
Les loyers moyens ont continué d'augmenter

Dans la RMR de Peterborough, le loyer moyen des appartements de 2 chambres de l'échantillon commun a augmenté de 5,4 %. Ce taux est fortement influencé par la location à long terme. En effet, Peterborough a l'un des taux de roulement les plus bas parmi les RMR de l'Ontario, derrière Oshawa (9,5 %) (tableau 1.1.6). La croissance des loyers est aussi alimentée par les logements qui ont changé de locataires.

Nous avons cherché à isoler l'effet de la location à long terme. Un nouveau tableau porte sur le loyer moyen des logements de 2 chambres avec et sans roulement de locataires. Notre comparaison est fondée sur les logements qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs de 2021 et de 2022 (Canada, tableau 6.0). Dans un même immeuble, un logement de 2 chambres ayant changé de locataires a un loyer 23 % plus élevé qu'un logement sans rotation (Canada, tableau 6.1). Vu le faible taux d'inoccupation et la hausse des coûts de réparation et de rénovation, les propriétaires ont augmenté les loyers des logements vacants.

Le loyer moyen demandé pour les logements vacants est demeuré semblable à celui de 2021. Toutefois, il était supérieur de 19,2 % au loyer moyen payé pour les logements occupés (tableau 1.1.9 et figure 3). Les logements vacants trouvent probablement preneur parmi les locataires potentiels provenant de grandes villes. Ces ménages, surtout s'ils travaillent à domicile, souhaitent déménager dans de plus petites régions urbaines. La concurrence accrue a donné lieu à un taux d'inoccupation de 0 % pour les immeubles locatifs achevés après 2005 (tableau 1.2.1). Les locataires ont préféré les immeubles récents dotés de commodités modernes, même si les loyers y étaient les plus élevés (tableau 1.2.2).

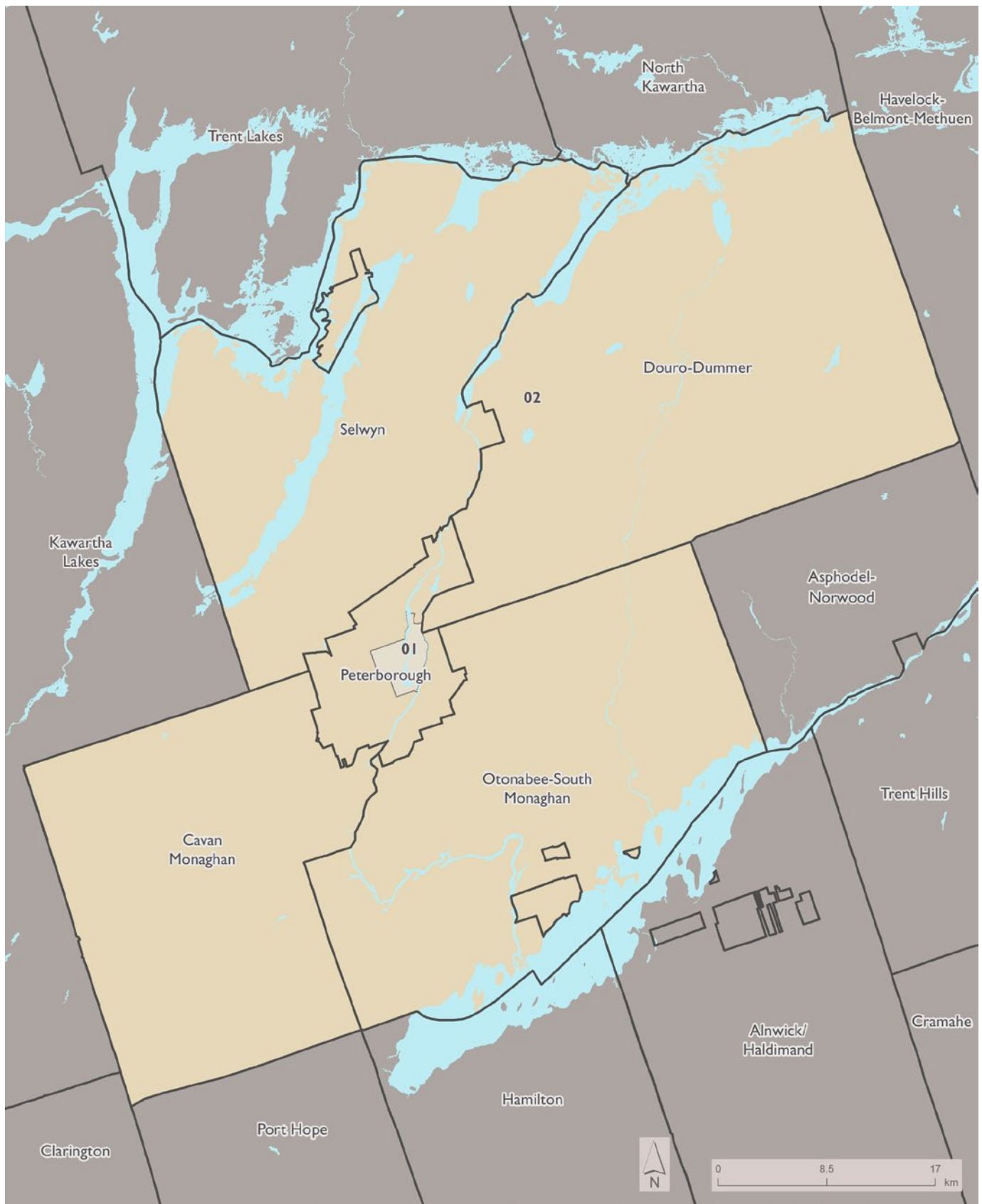
Figure 3 : Le loyer des logements vacants est supérieur de 19 % à celui des logements occupés, tous types de logements confondus, RMR de Peterborough (\$)



Source : SCHL



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR de Peterborough

Zone 1	Centre-ville - zone constituée d'une partie de la ville de Peterborough (sur le plan géographique, la zone 1 est délimitée par le chemin Park Hill, au nord, par la rue Lansdowne, au sud, par la promenade Ashburnham, à l'est, et par la rue Park et le chemin Monaghan, à l'ouest); elle correspond aux secteurs de recensement 0005.00, 0006.00, 0007.00, 0008.00 et 0010.00.
Zone 2	Reste de le RMR de Peterborough - zone se composant du canton de Selwyn, du canton de Douro-Dummer, du canton d'Otonabee-South Monaghan, du canton de Cavan-Millbrook-North Monaghan, de la réserve indienne de la Première nation Curve Lake First Nation 35 et de la réserve indienne de la Première nation d'Hiawatha; zone constituée des secteurs de recensement 0001.01, 0001.02, 0002, 0003, 0004, 0009.01, 0009.02, 0009.03, 0009.04, 0011, 0012, 0013, 0014, 0100, 0101, 0102.01, 0102.04, 0103, 0105.02, 0106, 0200.00, 0201.00, 9004.00 et 9005.00.
Zone 1 à 2	RMR de Peterborough



Windsor

MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1,8 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 197 \$

EN HAUSSE de 3,9 %

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le taux d'inoccupation global n'a jamais été aussi bas, car la croissance de la demande a dépassé celle de l'offre. »

Tad Mangwengwende
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation à Windsor a touché un creux record de 1,8 %. La reprise et la croissance de l'économie ont propulsé la demande alors que l'offre était limitée par des pénuries de main-d'œuvre.

Les loyers des logements vacants ont dépassé de 20 % ceux des logements occupés. Les locataires potentiels doivent surmonter cet obstacle à l'abordabilité.

L'abordabilité demeure problématique pour les ménages à faible revenu. Les logements qu'ils ont les moyens de louer font l'objet d'une vive concurrence, car ils sont aussi accessibles aux ménages des tranches de revenu supérieures.

Le taux d'inoccupation n'a jamais été aussi bas

Le taux d'inoccupation global des appartements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor s'est établi à 1,8 %. Il s'agit d'un creux record, comme le montre la figure 1. Les taux d'inoccupation de tous les types de logements (nombre de chambres) ont diminué. Le taux global pour 2022 s'inscrit dans la tendance baissière amorcée après le pic de 14,5 % enregistré en 2008. La diminution des taux d'inoccupation sur une longue période témoigne du resserrement croissant du marché locatif. En 2022, les appartements offerts en location à Windsor ont pour la première fois commencé à faire l'objet de surenchères. Il a été question de cette tendance durant les discussions avec des parties prenantes sur des thèmes émergents. Le faible taux d'inoccupation est attribuable à l'augmentation de la demande de logements locatifs dans un contexte d'offre limitée. Lorsque le nombre de logements qui se libèrent est inférieur au nombre de logements qui se font louer, les locataires potentiels ont moins d'options.

La demande de logements locatifs a augmenté

La migration a stimulé la demande de logements locatifs. La population de Windsor a augmenté de 1,2 % sur 12 mois en octobre 2022. L'assouplissement des restrictions liées à la pandémie au début de l'année a permis le retour des migrants internationaux et des résidents temporaires. Par exemple, grâce à la réouverture du campus de l'Université de Windsor, les étudiants sont revenus dans la région.

La demande a augmenté vu la reprise économique et la croissance de l'emploi dans les secteurs où les travailleurs sont généralement locataires. Le taux d'emploi a progressé de 0,8 % sur 12 mois. Les restrictions liées à la pandémie avaient mis fin à certains emplois. Ceux-ci ont repris grâce à la réouverture de la frontière canado-américaine en début d'année. De plus, des projets d'immobilisations, comme la construction du pont Gordie-Howe, ont stimulé la demande de main-d'œuvre dans la région.

L'offre demeure tendue

L'univers des appartements locatifs a peu changé. En effet, l'ajout de logements neufs ou rénovés a contrebalancé le retrait de studios et d'appartements de 1 chambre. Certains logements ont été temporairement retirés du marché afin d'être rénovés et d'autres étaient occupés par leurs propriétaires. Les pénuries de main-d'œuvre qualifiée ont resserré le marché davantage en limitant l'achèvement de logements neufs.

Plus de gens sont restés locataires vu la hausse des coûts d'accession à la propriété

L'offre a aussi été limitée par la hausse des coûts d'accession à la propriété. L'augmentation des taux d'intérêt a élevé les coûts d'emprunt et réduit la capacité de certains ménages à entrer sur le marché. Les ventes MLS® d'octobre 2022 reflètent bien ces répercussions. Elles sont en effet inférieures de 37 % à la moyenne sur 5 ans. Certains locataires qui projetaient d'accéder à la propriété sont demeurés sur le marché locatif.

Ensemble, ces facteurs ont fait baisser les taux de roulement des logements locatifs. En 2021, ce taux avait atteint près de 17 % contre 13 % seulement en 2022. Les taux de roulement ont diminué pour tous les types de logements et dans toutes les zones de la RMR. C'est donc signe que le repli est généralisé. Si les taux de roulement de l'an dernier s'étaient maintenus, plus de 600 logements supplémentaires auraient été offerts en location cette année.

Les loyers moyens ont augmenté et les écarts sont importants entre les logements occupés et vacants

Les loyers moyens des logements de l'échantillon commun ont progressé de 3,6 %. Cette augmentation est attribuable à la forte hausse de la demande dans un contexte d'offre limitée. Les loyers des logements vacants ont dépassé de 20 % ceux des logements occupés.

Le resserrement du marché locatif creuse notamment l'écart entre les loyers des logements occupés et ceux des logements vacants. En effet, le loyer moyen d'un appartement de 2 chambres occupé a augmenté de 3,9 % de 2021 à 2022. La hausse est plutôt de 28 % pour les appartements vacants. Ces données mettent en lumière le problème d'abordabilité pour les locataires qui veulent entrer sur le marché ou changer

de logement. Le loyer moyen pourrait être abordable pour ces locataires. Cependant, les logements disponibles pourraient dépasser leurs moyens.

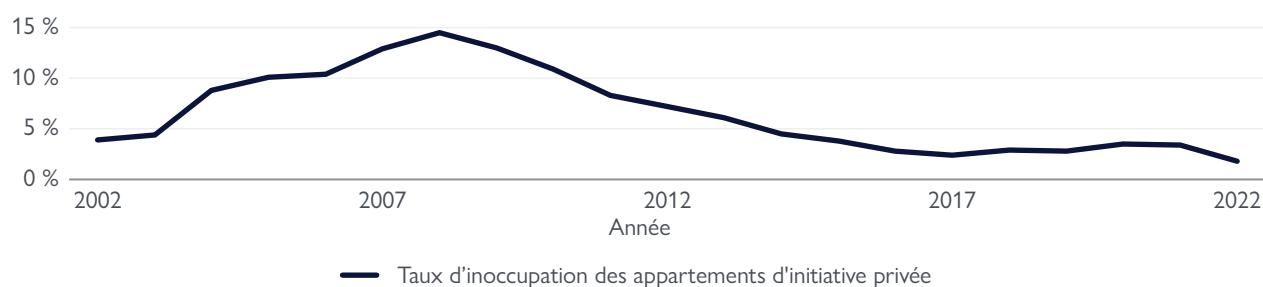
Les ménages à faible revenu font face à un marché plus tendu

Le marché locatif est particulièrement tendu pour les ménages à faible revenu. Les logements uniquement abordables pour les ménages des 2 quintiles de revenu supérieurs ont le taux d'inoccupation le plus élevé de la RMR. De plus, les ménages qui ont un revenu élevé peuvent quand même essayer d'obtenir des logements sous leur seuil d'abordabilité. Par conséquent, la concurrence est vive afin d'obtenir les rares logements abordables pour les locataires à faible revenu.

Une offre accrue sera nécessaire pour détendre le marché

Dans la RMR de Windsor, la migration permettra de combler la pénurie de main-d'œuvre qualifiée. La croissance démographique devrait ainsi se poursuivre au cours des prochaines années et les migrants devront se loger. Les grands projets d'immobilisations, comme l'usine de batteries pour véhicules électriques, alimentent la demande de main-d'œuvre qualifiée. Ils stimulent aussi la demande de logements pour les travailleurs.

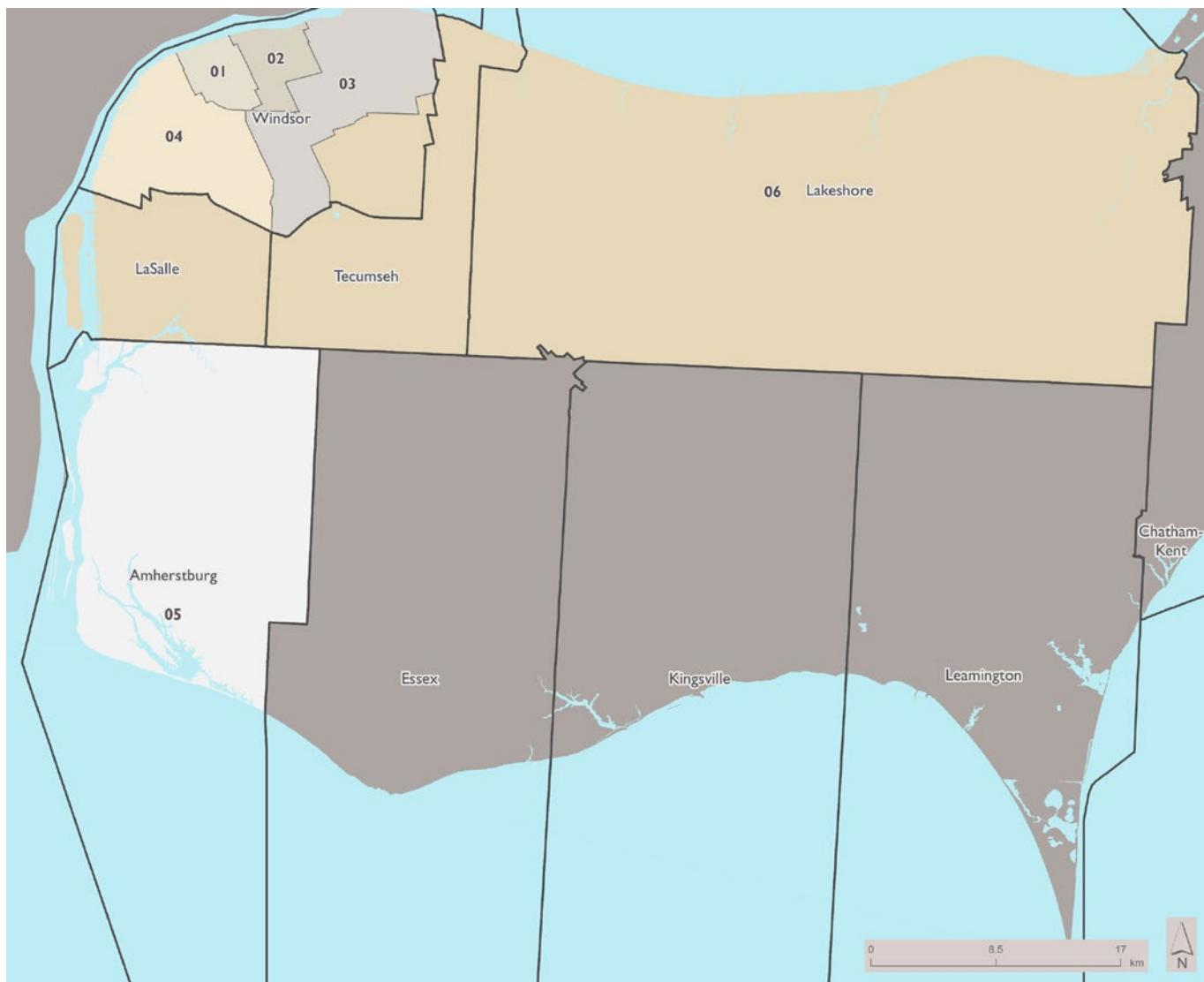
Figure 1 : Taux d'inoccupation global à un creux record



Source : SCHL



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de la RMR — RMR de Windsor

Zone 1	Centre – Nord : Rivière Détroit; Est : Pierre, Moy Parkwood; Sud : C.P. Rail, boul. Ypres; Ouest : Conrail.
Zone 2	Est intérieur – Nord : Rivière Détroit; Est : Buckingham, Raymo, Norman, Chrysler; Sud : C.P. Rail, chemin Tecumseh; Ouest : Zone 1.
Zone 3	Est extérieur – Nord : Rivière Détroit; Est : Limite de la ville; Sud : Limite de la ville; Ouest : Zone 2
Zone 4	Ouest – Nord : Conrail; Est : Avenue Howard; Sud : Limite de la ville; Ouest : Zone 3
Zones 1 à 4	Ville de Windsor
Zone 5	Canton d'Amherstburg
Zone 6	Reste de la RMR – Comprend : Ville d'Essex T., ville de LaSalle T., canton de Lakeshore, St. Clair Beach V./canton de Sandwich South/ville de Tecumseh.
Zones 1 à 6	RMR de Windsor

St. Catharines-Niagara

MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

2,8 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 260 \$

EN HAUSSE de 6,3 %

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« La hausse de l'offre, inégalée en plus de 30 ans, a fait monter le taux d'inoccupation de près de 1 point, sans freiner la hausse des loyers. »

Inna Breidburg
Analyste principale, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

En 2022, l'offre a augmenté plus rapidement que la demande sur le marché locatif.

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels est monté de 1,9 % en octobre 2021 à 2,8 % en octobre 2022. Il est conforme à la moyenne historique sur 10 ans.

Le loyer moyen des appartements de l'échantillon commun a augmenté de 5,9 %, du jamais vu en plus de 30 ans.

L'écart entre le loyer demandé moyen pour les logements vacants et le loyer des logements occupés s'est creusé pour atteindre 17,8 %.

Le nombre de logements locatifs abordables a diminué. En raison de la hausse des coûts associés à un changement de logement, les locataires ont été moins nombreux à déménager.

Le taux d'inoccupation est en hausse, l'offre de logements locatifs ayant augmenté plus rapidement que la demande

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs traditionnels dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara s'est établi à 2,8 % en octobre 2022. Il s'agit d'une hausse par rapport à 1,9 % en octobre 2021. Le taux actuel est conforme à la moyenne historique sur 10 ans. La demande de logements locatifs a été stimulée par la vigueur de l'emploi et de la migration. De plus, l'augmentation des taux hypothécaires a incité un plus grand nombre de ménages à rester locataires. L'offre s'est accrue plus rapidement que la demande, donnant lieu à des taux d'inoccupation plus élevés qu'en 2021.

Les augmentations de l'offre ont atteint un sommet en 30 ans

Au cours de la période de 12 mois terminée le 30 juin 2022 (date limite pour l'enquête), 321 appartements locatifs traditionnels ont été achevés. C'est un nombre inégalé depuis le début des années 1990. Compte tenu des

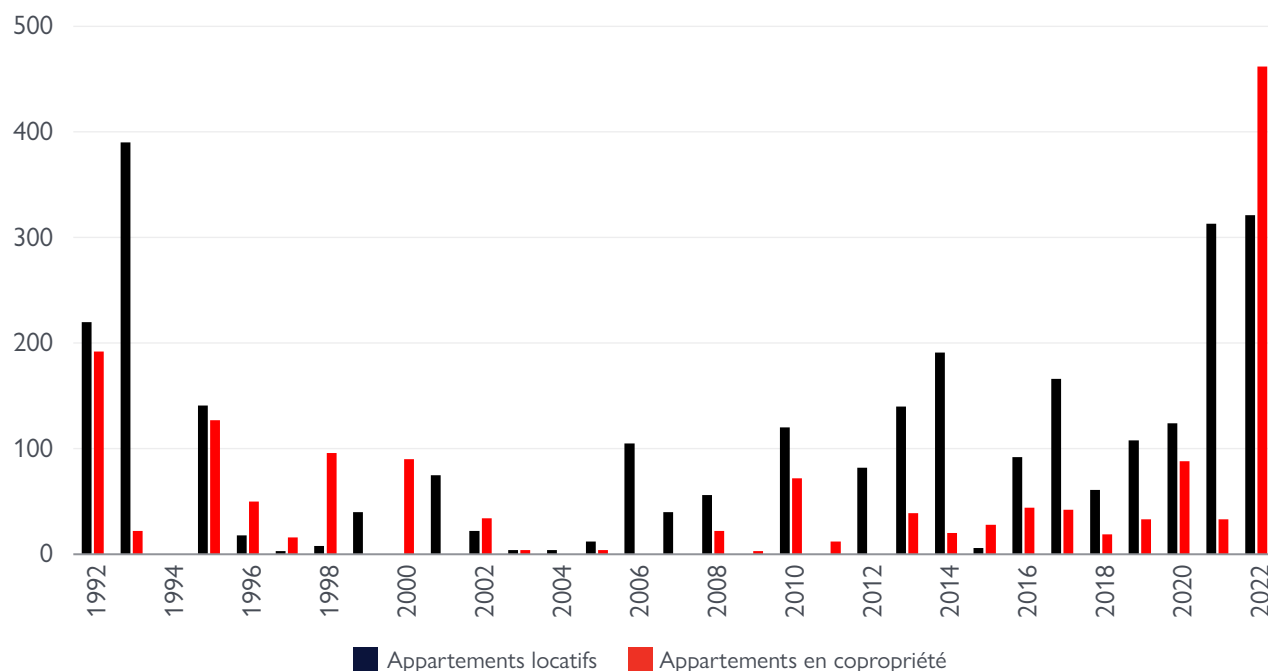
logements retirés de l'univers¹ et des immeubles ayant réintégré le marché, l'augmentation nette est considérable. Elle se chiffre à 283 logements (1,8 %).

La demande d'appartements locatifs neufs est forte. En effet, ceux-ci ont généralement des taux d'inoccupation inférieurs à la moyenne. Cependant, il faut du temps pour louer ces logements. Comme l'écart entre les loyers des logements neufs et ceux des logements existants s'est creusé en 2022, la phase d'écoulement pourrait s'étirer. Les logements neufs ont principalement été achevés durant la seconde moitié de l'année visée par l'enquête. Ainsi, ils n'avaient pas fini d'être écoulés en octobre 2022.

De plus, 462 appartements en copropriété ont été achevés au cours de l'année visée par l'enquête, un sommet en 30 ans. Certains appartements en copropriété sont offerts en location par des investisseurs et des propriétaires qui ne les occupent pas. Il n'existe pas de données sur ce segment du marché pour la RMR de St. Catharines-Niagara. Dans les marchés voisins de Hamilton et de Toronto, la proportion de copropriétés locatives dans le parc d'appartements en copropriété en 2022 était de 25 % et de 37 %, respectivement. Les appartements en copropriété neufs dans la RMR de St. Catharines-Niagara ont probablement contribué à la hausse de l'offre de logements locatifs.

¹ En raison de démolitions, de rénovations et de conversions en propriété, par exemple.

Figure 1 : Les achèvements d'appartements touchent leur niveau le plus élevé en 30 ans



Source : SCHL
Logements achevés pendant la période de 12 mois du 1^{er} juillet au 30 juin.

Du 1^{er} juillet 2022 à octobre 2022, 319 appartements locatifs traditionnels et 205 appartements en copropriété ont été achevés. Ces logements n'ont pas fait partie de l'enquête, mais ils avaient peut-être été mis en location au moment où elle a été menée. Ces logements ont répondu à une partie de la demande sur le marché locatif.

Enfin, l'Université Brock a achevé la construction d'une résidence de 308 lits en 2022. Cet immeuble a attiré de nouveaux étudiants et des étudiants qui fréquentaient déjà l'établissement. Par conséquent, les taux de roulement et d'inoccupation ont augmenté dans certains secteurs de St. Catharines.

La demande de logements locatifs a été stimulée par la hausse de l'emploi et du revenu et la croissance démographique

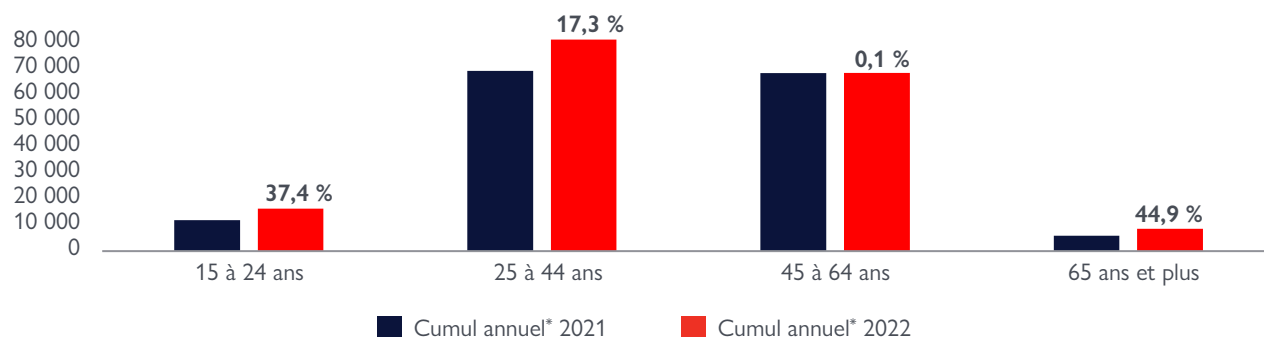
La demande était en hausse sur le marché locatif, et le nombre d'appartements occupés a augmenté de 129 (0,8 %).

Les nouveaux ménages formés de jeunes adultes sont une des principales sources de demande sur le marché locatif. En cumul annuel², la croissance démographique des 15 à 24 ans et des 25 à 44 ans a atteint 3,2 % et 5,7 %, respectivement.

L'économie de St. Catharines-Niagara s'est redressée. L'emploi à temps plein chez les 15 à 24 ans et les 25 à 44 ans a augmenté de 37,4 % et de 17,3 %, respectivement (en cumul annuel par rapport à 2021). Ces gains étaient concentrés dans les secteurs des services où les salaires sont élevés, offrant aux nouveaux locataires la capacité de payer leurs logements.

² De janvier à septembre.

Figure 2 : La croissance des emplois à temps plein soutient la formation de ménages locataires



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

*Le cumul annuel porte sur la période de janvier à septembre.

L'immigration a aussi contribué à la demande issue de nouveaux locataires. En cumul annuel³, 2 225 visas de résidence permanente ont été délivrés dans la RMR de St. Catharines-Niagara⁴. C'est une hausse de 23 % par rapport à 2021. Certains résidents permanents admis habitaient déjà au Canada, mais la plupart étaient de nouveaux immigrants. En général, les nouveaux arrivants sont locataires avant de devenir propriétaires.

Les établissements d'enseignement postsecondaire ont recommencé à offrir des cours en présentiel. Le nombre d'étudiants internationaux qui ont obtenu un permis d'études en Ontario a d'ailleurs augmenté de 25 % cette année. Les établissements de la RMR de St. Catharines-Niagara continuent d'attirer les étudiants internationaux, qui sont généralement locataires pendant leurs études.

La transition vers l'accession à la propriété ralentit

Moins de locataires sont devenus propriétaires en 2022. L'assouplissement des restrictions liées à la COVID-19 et la réouverture des écoles et des bureaux ont diminué l'importance des grands espaces intérieurs et extérieurs.

La transition vers l'accession à la propriété a par conséquent ralenti. De plus, la hausse des taux hypothécaires a incité un nombre accru de ménages à rester locataires. Ils ont conservé leur logement locatif malgré la baisse des prix des habitations durant la seconde moitié de 2022.

L'univers des logements locatifs abordables a rétréci

La hausse des taux d'inoccupation n'a pas freiné les augmentations de loyer. Le loyer moyen dans l'échantillon commun a augmenté de 5,9 %, sa plus forte croissance en 30 ans. Le loyer moyen demandé pour les logements vacants a dépassé de près de 18 % le loyer moyen pour l'ensemble des logements occupés. Ces écarts entre les loyers étaient particulièrement grands pour les logements de 1 chambre et de 3 chambres. Ils se chiffraient à 26 % et 33 %, respectivement.

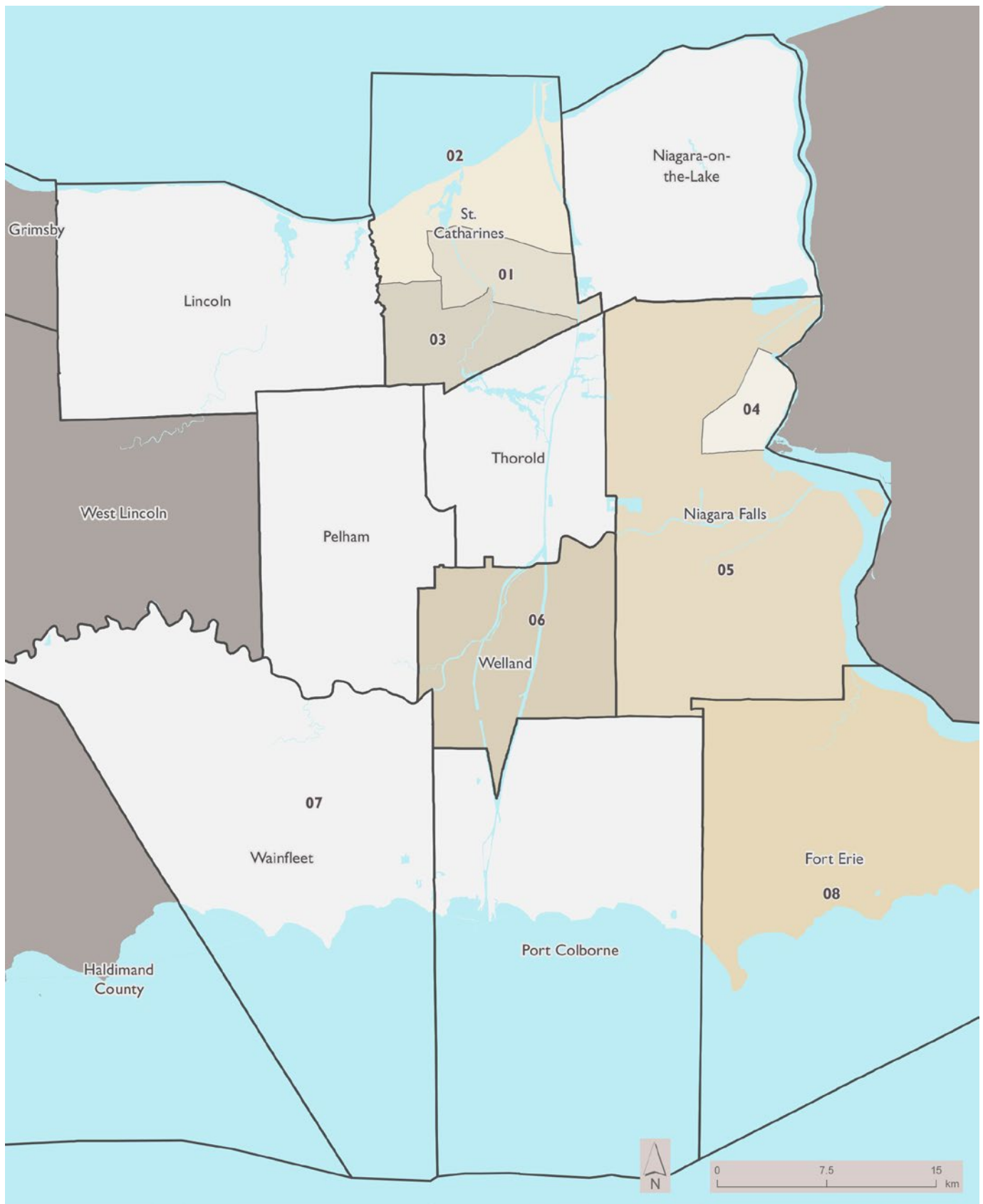
Les locataires ont été plus nombreux à conserver leur logement pour éviter de payer un loyer plus élevé. L'univers locatif a rétréci et les taux d'inoccupation ont diminué dans les fourchettes de loyer inférieures. Les ménages à faible revenu avaient ainsi peu d'options.



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.

³ De janvier à septembre.

⁴ IRCC (Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada).



Description des zones de l'ELL — RMR de St. Catharines-Niagara

Zone 1	St. Catharines (centre-ville)
Zone 2	St. Catharines (reste - partie nord)
Zone 3	St. Catharines (reste - partie sud)
Zones 1 à 3	Ville de St. Catharines
Zone 4	Niagara Falls (centre-ville)
Zone 5	Niagara Falls (reste)
Zones 4 à 5	Ville de Niagara Falls
Zone 6	Welland
Zone 7	Niagara-on-the-Lake, Lincoln, Wainfleet, Port Colborne, Thorold, Pelham
Zone 8	Fort Erie
Zones 1 à 8	RMR de St. Catharines-Niagara

London



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1,7 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 393 \$

EN HAUSSE de 5,8 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

0,9 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

**** \$**

**Donnée supprimée.

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le taux d'inoccupation à London, à son plus bas depuis 2001, a fait bondir les loyers, surtout ceux des unités ayant changé de locataires. »

Musawer Muhtaj
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

La demande d'appartements locatifs traditionnels a été plus forte que l'offre, ce qui a réduit le taux d'inoccupation à 1,7 % en octobre 2022.

La forte demande de logements locatifs et les coûts de possession élevés ont alimenté la hausse du loyer moyen. Elle s'est établie à 25,7 % pour les appartements de 2 chambres ayant changé de locataires.

Le loyer moyen des appartements de 2 chambres qui ont changé de locataires (1 664 \$) était inabordable pour 60 % des ménages locataires de la RMR de London.

Le taux d'inoccupation global a diminué et se classe au deuxième rang des taux les plus bas selon les données historiques

Le marché locatif traditionnel de la région métropolitaine de recensement (RMR) de London s'est resserré en 2022. En effet, l'augmentation de l'offre n'a pas été suffisante pour répondre à la demande. Le taux d'inoccupation global des appartements locatifs traditionnels de la région est descendu à 1,7 % en octobre 2022. Il occupe le deuxième rang des taux les plus bas qui ont été enregistrés. En revanche, les taux d'inoccupation à St. Thomas et à Strathroy Caradoc ont monté à 2,9 % et à 3,6 %, respectivement.

L'univers des appartements locatifs traditionnels a augmenté de 564 logements (1,2 %). Ce chiffre tient compte des rénovations, des démolitions, des conversions, des changements apportés aux immeubles existants et des constructions neuves. Cet apport a été insuffisant pour répondre à la demande, car le nombre d'appartements occupés a augmenté de 649 (1,4 %).

St. Thomas a représenté environ 28 % (160 logements) de l'augmentation nette totale de l'univers locatif, ce qui s'est traduit par une croissance de l'offre de 6,1 %. La demande n'a quant à elle augmenté que de 4,2 % (110 logements), ce qui a fait monter le taux d'inoccupation.

Immigration, afflux d'étudiants et coûts d'accession à la propriété : principaux moteurs de la demande de logements locatifs

Selon les données d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada (IRCC), 4 475 résidents permanents admis ont élu domicile dans la RMR de London au cours des 3 premiers trimestres de 2022. Il s'agit d'une hausse approximative de 10 % par rapport à 2021. C'est aussi 9 % de plus que le total combiné de la même période en 2019 et 2020.

Comme ailleurs au Canada, la hausse des charges de remboursement hypothécaire a sans doute limité le nombre de locataires ayant accédé à la propriété (voir l'aperçu national pour en savoir plus).

La RMR de London compte 2 établissements d'enseignement postsecondaire. Les étudiants y sont donc toujours un moteur important de la demande de logements locatifs. C'est dans les zones 4 et 8 (Nord-Ouest et Est), près de l'Université Western et du Fanshawe College, que les taux d'inoccupation ont le plus baissé. C'est donc signe que la présence des étudiants s'est intensifiée cette année.

L'emploi a été plus dynamique que l'an dernier, ce qui a aussi soutenu la demande. Le taux d'emploi chez les 25 à 44 ans a augmenté de 7 % sur 12 mois en octobre 2022.

Les loyers des logements ayant changé de locataires ont beaucoup augmenté

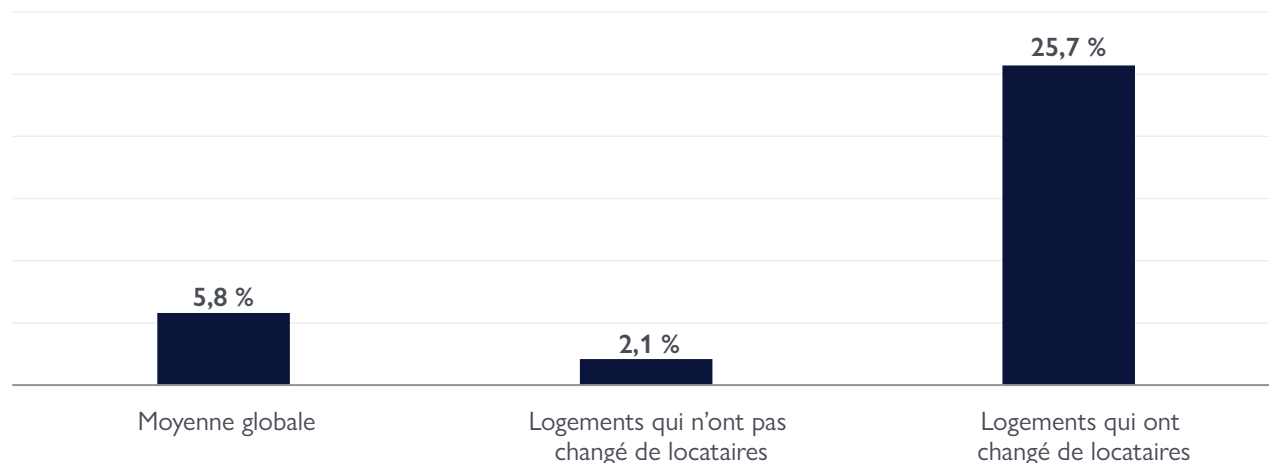
Le loyer moyen des appartements de 2 chambres sur le marché locatif traditionnel de London s'est établi à 1 393 \$ en 2022. Il était en hausse de 5,8 % par rapport à l'année précédente. Cette moyenne inclut les logements avec et sans roulement de locataires, mais les hausses de loyer peuvent présenter de grandes disparités entre ces deux groupes. Analyser séparément les logements ayant changé de locataires permet de mieux comprendre les expériences des ménages qui ont loué un nouvel appartement.

Selon les nouvelles données de l'enquête, le loyer moyen des appartements de 2 chambres qui ont changé de locataires s'est établi à 1 664 \$. Il était de 1 296 \$ pour les appartements équivalents sans roulement.

La forte demande de logements locatifs a contribué à la hausse importante des loyers, surtout ceux des logements ayant changé de locataires. Le loyer a augmenté de 25,7 % pour les appartements de 2 chambres qui ont changé de locataires en 2022 et pour lesquels des données sur les loyers ont été produites en 2021. La hausse était de 2,1 % pour les logements sans roulement de locataires (figure 1).

L'inflation a sans doute aussi fait grimper les loyers au moment du changement de locataires. Elle fait augmenter les coûts de possession, que les propriétaires finissent par transférer aux nouveaux locataires.

Figure 1 : Hausse du loyer moyen plus élevée pour les logements qui ont changé de locataires, RMR de London



Source : SCHL

La hausse rapide des loyers aggrave les problèmes d'abordabilité

Selon les fourchettes des loyers mensuels abordables (tableau 3.1.8), les logements qui ont changé de locataires étaient inabordables pour la plupart des ménages locataires. (Un logement est inabordable si le loyer est supérieur à 30 % du revenu annuel brut du ménage.) Pour payer le loyer d'un appartement vacant de 2 chambres, les ménages doivent avoir un revenu annuel de plus de 59 000 \$. Selon nos estimations, 60 % des ménages locataires de la RMR de London avaient un revenu inférieur à ce seuil.

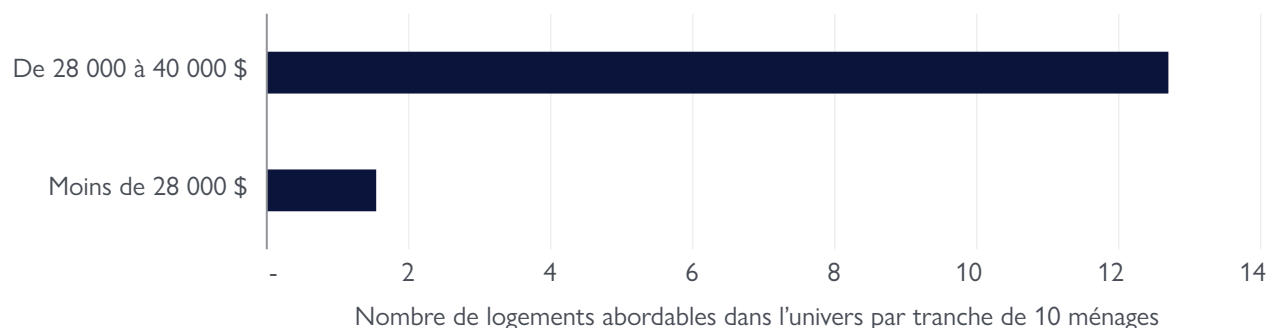
Les logements récents étaient encore moins abordables. En effet, le loyer moyen d'un appartement de 2 chambres dans un immeuble achevé entre juillet 2019 et juin 2022 était de 2 357 \$ (tableau 3.1.7). Les loyers élevés ont peut-être incité de nombreux locataires à conserver leur logement, ce qui a fait baisser le taux de roulement. Pour les appartements de

2 chambres dans la RMR de London, le taux de roulement a reculé de 4,5 points de pourcentage. Il s'établissait ainsi à 13,6 % en octobre 2022.

Les ménages à faible revenu ont eu beaucoup plus de mal à accéder à des logements abordables, vu les niveaux actuels des loyers. Selon les estimations, il y avait moins de 2 logements locatifs abordables dans l'univers par tranche de 10 ménages ayant des revenus inférieurs à 28 000 \$ (figure 2).

C'était beaucoup moins difficile pour les ménages dont les revenus se situaient entre 28 000 et 40 000 \$. Leurs options étaient tout de même fortement limitées en raison de la concurrence entre les locataires. En effet, on comptait environ 13 logements locatifs abordables par tranche de 10 ménages dans cette fourchette de revenus. Or, les ménages ayant des revenus inférieurs à 28 000 \$ voulaient obtenir ces mêmes logements en raison de la pénurie. Il importe également de noter que la vaste majorité de ces logements sont déjà occupés.

Figure 2 : Options limitées de logements abordables pour les ménages à faible revenu, RMR de London



Source : SCHL

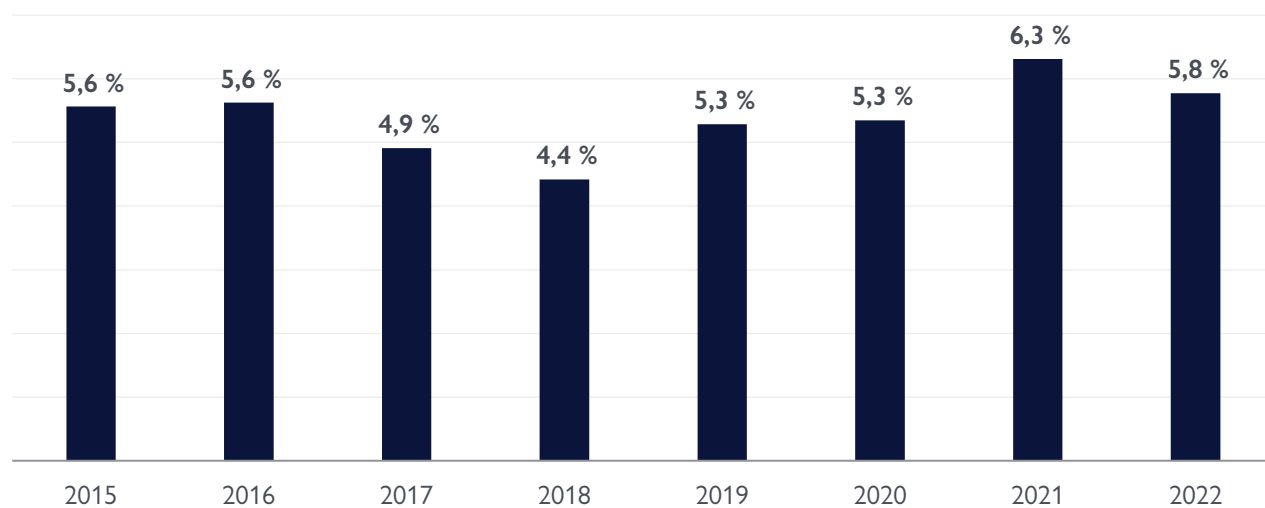
La part des copropriétés sur le marché locatif a diminué en 2022

Au cours de la dernière année, le pourcentage de copropriétés a diminué sur le marché locatif global de London. Les copropriétés offertes en location ont représenté 5,8 % de l'univers locatif de la SCHL (appartements en copropriété et appartements locatifs traditionnels), contre 6,3 % en 2021 (figure 3). Au total, le marché locatif comptait 253 appartements en copropriété

de moins. Selon les renseignements sur le marché, les locataires préfèrent les appartements locatifs traditionnels. Ces logements leur offrent une certaine stabilité à long terme et de meilleurs services de gestion.

Le taux d'inoccupation des copropriétés locatives est passé de 0,3 à 0,9 %. Cette légère hausse s'explique sans doute par les loyers supérieurs à ceux des logements locatifs traditionnels.

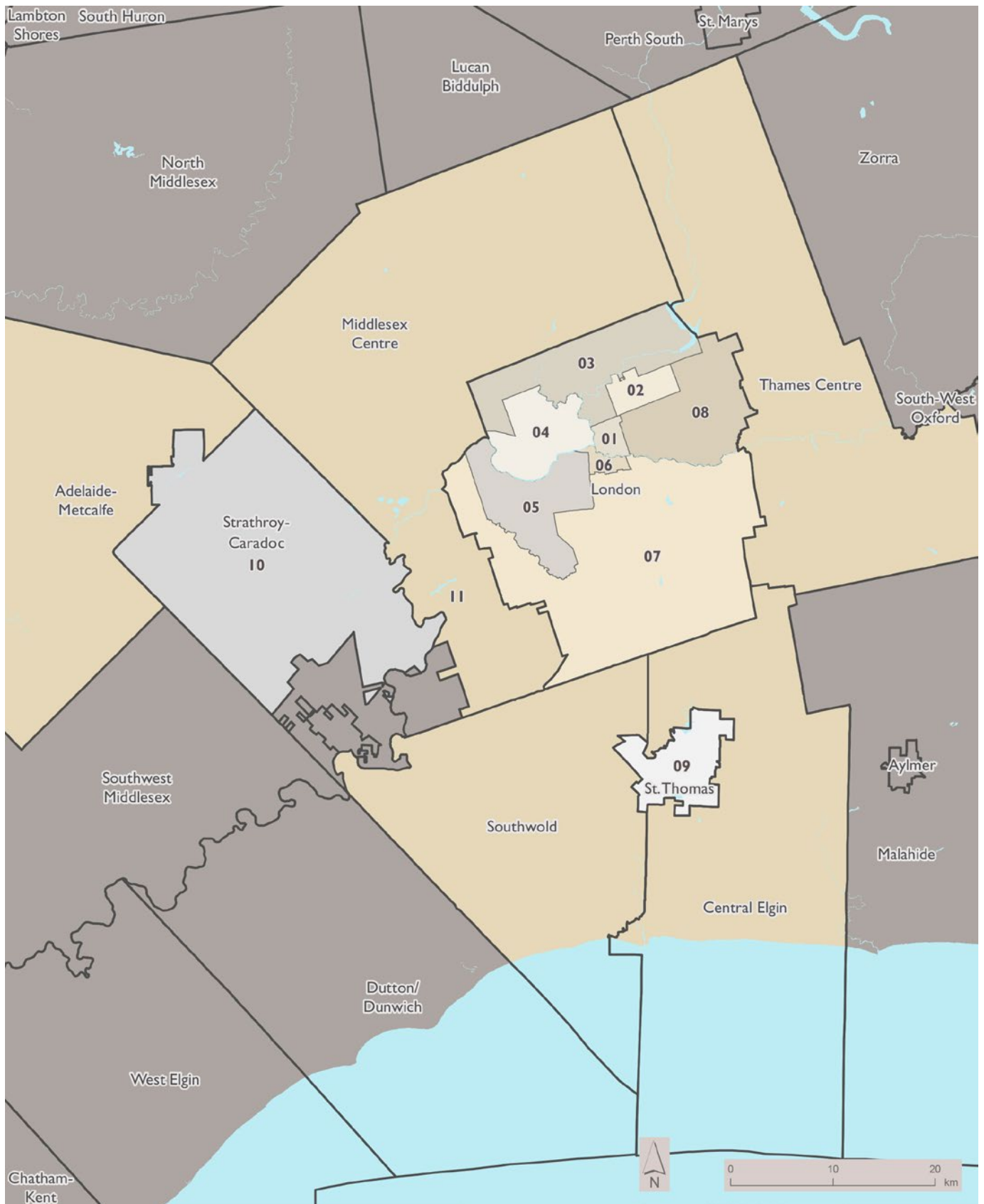
Figure 3 : Le marché des copropriétés de London a représenté une part moindre du marché locatif global en 2022



Source : SCHL



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR de London

Zone 1	Centre-ville Nord - Secteurs de recensement 0022, 0023, 0033 et 0034. Zone délimitée par la rue Oxford au nord, par la rue Adelaide à l'est, et par la rivière Thames au sud et à l'ouest
Zone 2	Nord-Est - Secteurs de recensement 0038, 0039, 0040, 0041, 0046, 0047 et 0048. Zone délimitée par la rue Oxford au sud, par la rue Adelaide à l'ouest, par la route Clarke à l'est et par la rivière et la route Kilally au nord.
Zone 3	Nord - Secteurs de recensement 0042, 0043, 0045, 0049.01, 0049.02, 0050.01, 0050.02, 0050.03, 0051 et 0120.03. Zone délimitée par la rue Oxford au nord de Adelaide au rivière Thames, ouest du lac Fanshawe, est de Denfield, sud de Medway.
Zone 4	Nord-Ouest - Secteurs de recensement 0008, 0009.01, 0009.02, 0020.01, 0020.02, 0021, 0044.01, 0044.02, 0044.04, 0044.05, 0044.06 et 0044.07. Nord du rivière Thames, ouest du rivière Thames Nord, sud du park Fanshawe du park Hyde au rivière, est du park Hyde.
Zone 5	Sud-Ouest - Secteurs de recensement 0005.01, 0005.02, 0005.03, 0006.01, 0006.02, 0006.04, 0006.05, 0007.01, 0007.02, 0010.01, 0010.02, 0011, 0019 et 0110.01. Zone délimitée par la rivière Thames au sud, est de Westdel bourne au rivière Dingman, nord du rivière Dingman, ouest de Bostwick et Wharnclyff.
Zone 6	Centre-Sud - Secteurs de recensement 0015, 0016, 0017 et 0018. Englobe le secteur Old South; Wharnclyffe à l'est, par la rue Adelaide à l'ouest, par la route Chester au nord et par la rivière Thames au nord.
Zone 7	Sud - Secteurs de recensement 0001.02, 0001.03, 0001.05, 0001.06, 0001.07, 0001.08, 0002.01, 0002.02, 0002.03, 0002.04, 0003, 0004.01, 0004.03, 0004.04, 0012, 0013, 0014 et 0110.02. Est du rue Woodhull, sud de zone 5, 6 & 8 et sud du rivière Thames, ouest de Westchester Bourne, et nord de Southminster Bourne.
Zone 8	Est - Secteurs de recensement 0024, 0025, 0026, 0027.03, 0027.04, 0027.05, 0027.06, 0027.07, 0028, 0029, 0030, 0031, 0032, 0035, 0036 et 0037. Zone délimitée par la rue Adelaide à l'ouest, par la rue Oxford au nord (à l'exception du secteur à l'est de la route Clarke), par les limites de la ville à l'est et par l'embranchement sud de la rivière Thames au sud.
Zones 1 à 8	Ville de London
Zone 9	St. Thomas
Zone 10	Canton de Strathroy-Caradoc
Zone 11	Reste de la RMR - Comprend les marchés qui ne font pas partie des zones 1 à 10.
Zones 1 à 11	RMR de London

Kingston

MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1,2 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 471 \$

EN HAUSSE de 4,9 %

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le marché est demeuré serré à Kingston : le taux d'inoccupation est bas et les hausses de loyers des logements avec roulement sont fortes. »

Olga Golozub
Analyste principale, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels se chiffrait à 1,2 % en octobre 2022. Il était inchangé sur le plan statistique par rapport à celui de 1,4 % enregistré en 2021. Le taux d'inoccupation s'est stabilisé, car la demande de logements locatifs a suivi le rythme de croissance de l'offre.

La demande a été soutenue par l'amélioration des conditions économiques et démographiques. Par exemple, les locataires ont bénéficié d'une reprise du marché de l'emploi, et les étudiants sont revenus en grand nombre sur le marché.

Pour la deuxième année de suite, le taux d'inoccupation à Kingston est le deuxième parmi les plus faibles en Ontario. Il est resté bas malgré la forte expansion de l'univers locatif en 2021 et en 2022.

En dépit de la forte croissance de l'offre, le nombre de logements locatifs abordables est resté limité. En 2022, les loyers des appartements de 2 chambres ayant été loués à de nouveaux locataires ont augmenté en moyenne de 21,6 %.

Le taux d'inoccupation est resté stable en 2022, alors que le marché s'était fortement resserré en 2021

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston est resté stable en octobre 2022, à 1,2 %. D'un point de vue statistique, ce taux est demeuré inchangé par rapport à celui de 1,4 % enregistré en 2021 (tableau 1.1.1). La stabilité du taux d'inoccupation des appartements est attribuable à la croissance du nombre de logements occupés et de l'univers locatif.

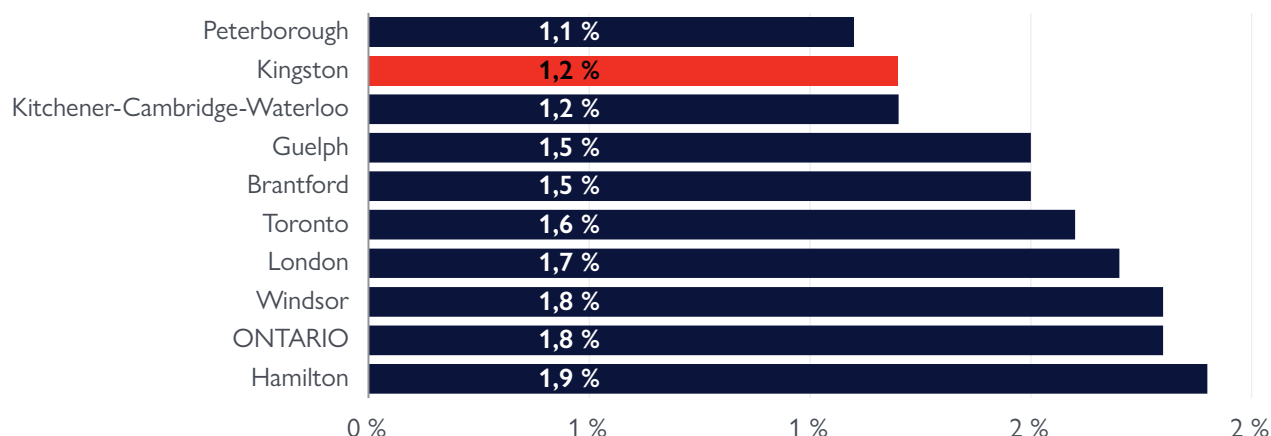
Dans la catégorie des appartements de 1 chambre, le taux d'inoccupation a connu une baisse significative sur le plan statistique en 2022. Dans celle des appartements de 2 et de 3 chambres, il est demeuré inchangé, malgré la forte expansion de l'univers de ces types de logements locatifs.

À 1,2 %, le taux d'inoccupation à Kingston se classe encore au deuxième rang des taux les plus bas en Ontario (figure 1). Les conditions du marché locatif sont demeurées serrées, même si la hausse de l'offre en 2021 et en 2022 a été supérieure à la moyenne. C'est signe que la demande est forte sur le marché locatif.

L'offre n'avait pas autant augmenté depuis 2004

L'univers des appartements de la RMR s'est accru de près de 405 logements (2,8 %), du jamais vu depuis 2004. Cette augmentation annuelle résulte du nombre élevé de nouveaux logements locatifs mis en chantier ces dernières années qui arrivent maintenant sur le marché. La taille de l'univers s'est accrue dans toutes les catégories de logements. Les logements récemment achevés des zones 1, 2 et 4 comptaient pour 60 % des ajouts. Le reste provient de la réintégration de logements qui avaient été retirés temporairement de l'univers locatif ces dernières années.

Figure 1 : Le taux d'inoccupation à Kingston en 2022 est l'un des plus bas en Ontario



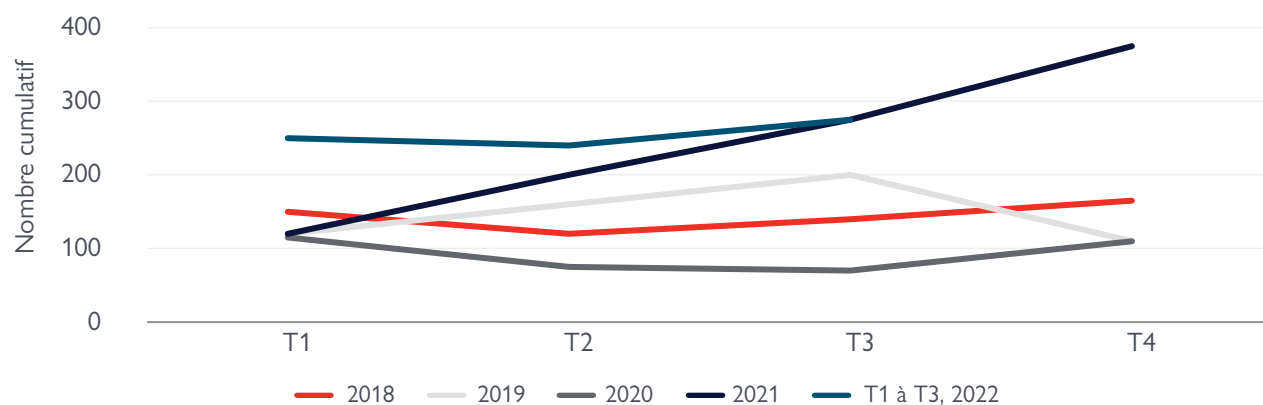
Source : SCHL

La hausse de l'immigration et l'amélioration de la conjoncture du marché du travail ont stimulé la demande

Les conditions du marché du travail se sont améliorées avec la réouverture graduelle de l'économie locale. En octobre 2022, l'emploi global était nettement supérieur à son niveau d'avant la pandémie. L'emploi chez les 15 à 24 ans, un groupe ayant une forte propension à louer, s'est aussi amélioré. Selon les données du Recensement de 2021, la population de ce groupe d'âge a augmenté dans la RMR de Kingston.

Le nombre de résidents permanents dans la région de Kingston a augmenté de 30 % durant les 3 premiers trimestres de 2022, par rapport à la même période l'an dernier (figure 2). De plus, la forte croissance de l'emploi chez les 25 à 44 ans a entraîné un afflux constant de nouveaux locataires sur le marché. Le retour des étudiants à l'Université Queen's et au Collège St. Lawrence a aussi stimulé la demande de logements locatifs.

Figure 2 : Augmentation du nombre de résidents permanents admis dans la RMR de Kingston au cours des 9 premiers mois de 2022



Source : IRCC, 30 septembre 2022

La demande a augmenté à peu près au même rythme que l'offre

La forte croissance de l'offre de logements locatifs s'est accompagnée d'une augmentation tout aussi élevée de la demande. En octobre 2022, la RMR de Kingston comptait environ 430 logements occupés de plus qu'un an plus tôt (une augmentation de 3 %).

Le taux d'inoccupation a augmenté dans la zone 2, mais a baissé dans les zones 3 et 4. Les conditions du marché étaient les plus serrées dans la zone 4 (banlieue). À cet endroit, le taux d'inoccupation est descendu à 0,6 %, son plus bas niveau depuis plus de 10 ans. Ce recul s'est produit même si la plupart des logements locatifs neufs sont concentrés dans cette zone. Au cours des 3 dernières années, 635 logements neufs sont entrés sur le marché dans la zone 4. Cela correspond à 89 % de l'offre globale de nouveaux logements dans la RMR (tableau 3.1.7). Ces données indiquent que les logements plus récents, dotés de commodités modernes, étaient plus attrayants pour les locataires, malgré les loyers élevés.

La construction récente de logements locatifs dans la zone 4 contraste avec l'activité dans la zone 3. Au cours des 3 dernières années, aucun nouveau logement n'a été ajouté au parc locatif de la zone 3. Seuls des logements retirés temporairement de l'univers locatif ces dernières années ont été réintégrés dans cette zone. La concurrence accrue et l'offre limitée ont exercé une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation dans la zone 3. Le taux y est descendu à 1,4 % en octobre 2022.

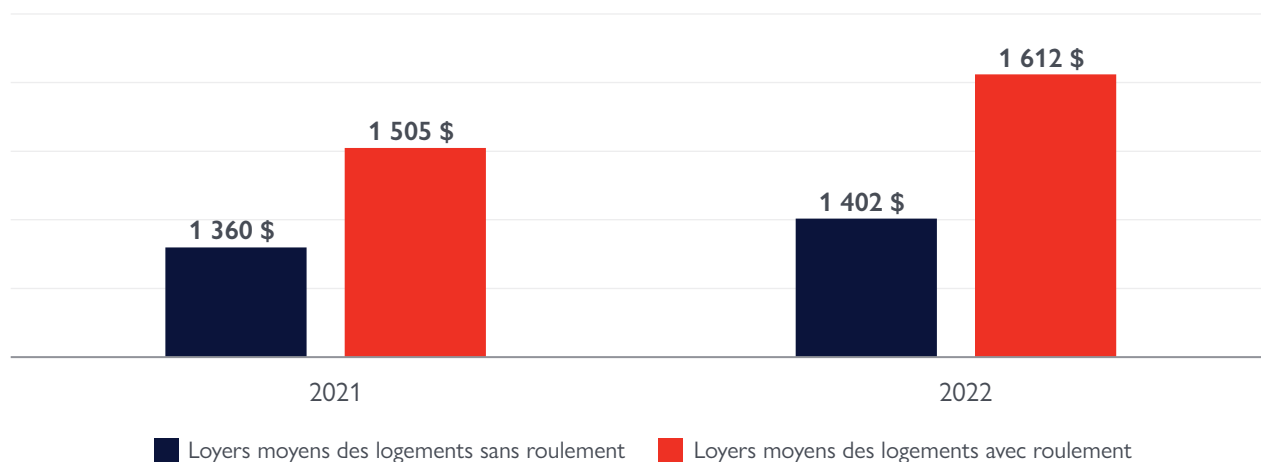
La croissance des loyers s'est accélérée en raison du roulement des locataires

Dans la RMR de Kingston, les loyers moyens des appartements de 2 chambres compris dans l'échantillon commun ont augmenté de 4,9 % en 2022. Leur croissance s'est accélérée par rapport à celle de 2,9 % relevée en 2021. Elle a été alimentée par les loyers des logements qui ont été loués à de nouveaux locataires. Cependant, les loyers des logements sans roulement de locataires ont aussi une influence. Les locataires qui demeurent dans le même logement ont des augmentations conformes au taux légal en vigueur en Ontario.

Pour illustrer l'effet des logements n'ayant pas changé de locataires, nous avons créé un nouveau tableau sur les loyers moyens des logements de 2 chambres avec et sans roulement. Notre comparaison se fonde sur les loyers des logements qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs de 2021 et de 2022 (Canada, tableau 6.0).

La concurrence intense dont font l'objet les logements vacants a alimenté la forte croissance des loyers. Dans un même immeuble, un logement de 2 chambres ayant changé de locataires était, en moyenne, 21,6 % plus cher qu'un autre où il n'y a pas eu de roulement (Canada, tableau 6.1). Le faible taux d'inoccupation et la hausse des coûts de réparation et de rénovation ont incité les propriétaires à augmenter les loyers une fois les logements vacants.

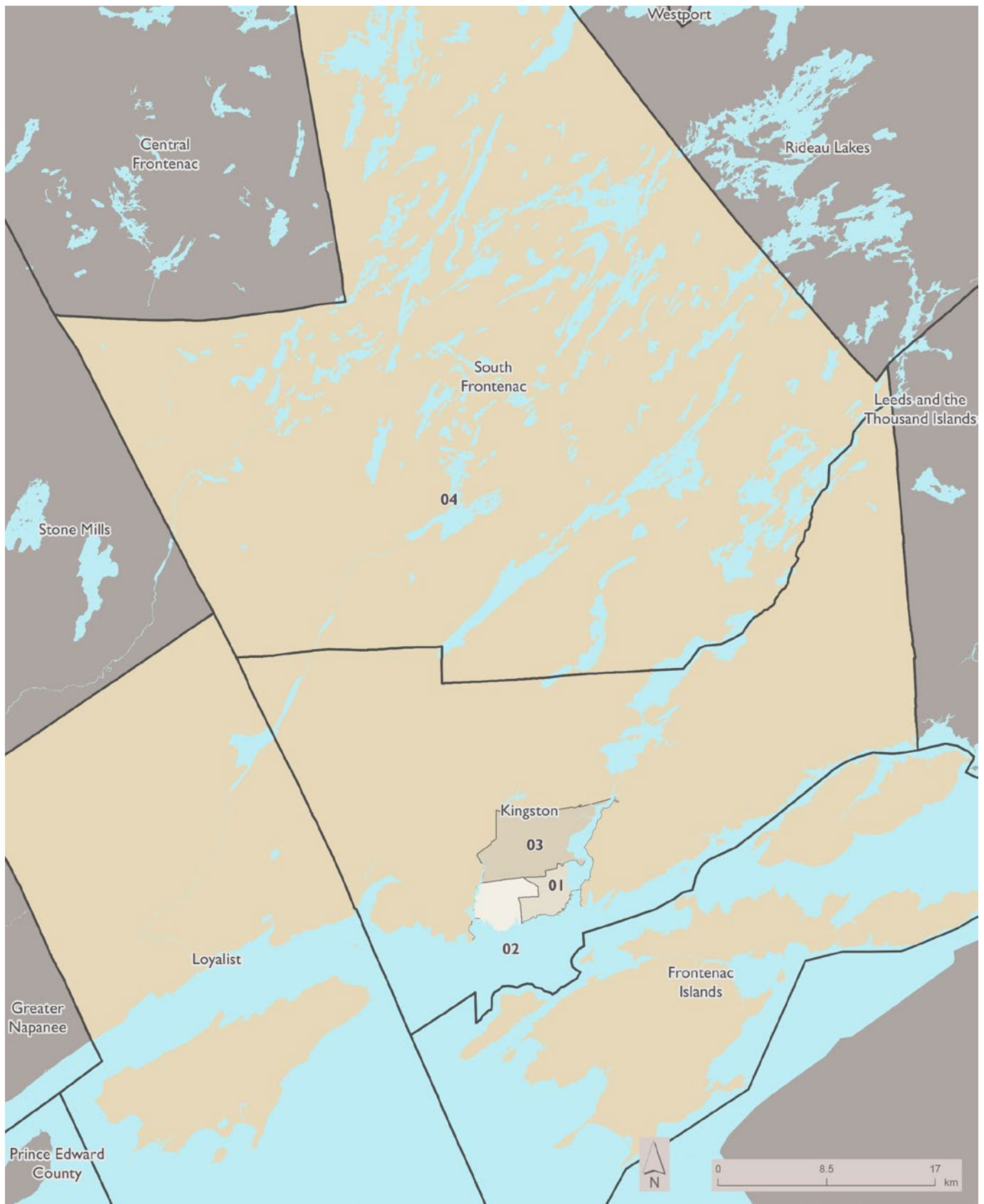
Figure 3 : Augmentation du loyer moyen des appartements de 2 chambres avec roulement des locataires en 2022



Source : SCHL



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR de Kingston

Zone 1	Centre-ville - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'est par la rivière Cataraqui, à l'ouest par les rues Sir John A. Macdonald, Albert, Princess, Division et Montreal, et au nord par les rues Concession, Joseph et Railway.
Zone 2	Sud-Ouest de la ville - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'ouest par la rivière Little Cataraqui et à l'est par la zone 1.
Zone 3	Nord de la ville - Zone délimitée par les zones 1 et 2 au sud, et par les limites de l'ancienne ville de Kingston à l'est, au nord et à l'ouest.
Zone 4	Reste de la RMR
Zones 1 à 4	RMR de Kingston

Toronto

MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1,7 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 765 \$

EN HAUSSE de 6,5 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

1,1 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

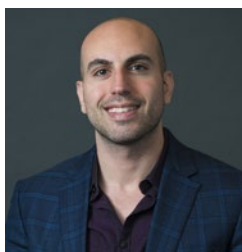
2 671 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Signe de la faiblesse de l'offre : la reprise de l'emploi a ramené les taux d'inoccupation dans la RGT à leurs niveaux d'avant la pandémie. »

Dana Senagama
Spécialiste principale
CONNAISSANCE DU MARCHÉ



Christopher Zakher
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

La hausse des coûts d'accession à la propriété a fait bondir la demande de logements locatifs. L'assouplissement des restrictions liées à la COVID-19 (comme la fermeture des frontières et l'arrêt des activités commerciales) a aussi contribué à cet essor. Les taux d'inoccupation des marchés primaire (appartements locatifs traditionnels) et secondaire (appartements en copropriété locatifs) ont chuté en 2022 par rapport à leurs niveaux de 2021.

L'accès à des logements abordables demeure difficile pour les ménages locataires à revenu faible ou moyen. Les taux d'inoccupation des logements abordables pour ces ménages étaient les plus faibles du marché primaire.

Plus d'appartements sont entrés sur le marché locatif primaire en 2022 que dans les dernières décennies. Toutefois, la croissance de la demande a été plus forte encore.

Dans le marché primaire, la concurrence accrue a entraîné une forte hausse des loyers, en particulier pour les logements ayant changé de locataires.

Le marché secondaire continue d'avoir une place prépondérante dans l'environnement locatif de la région du Grand Toronto (RGT). La part des appartements en copropriété détenus à long terme par des investisseurs (logements loués) a augmenté de 36,2 % en 2022.

Le taux d'inoccupation du marché locatif primaire est retourné à son niveau prépandémie

Le taux d'inoccupation des appartements du marché locatif primaire de la RGT est descendu à 1,7 % en 2022. Il s'établissait à 4,4 % en 2021 (tableau 1.1.1). Ce taux est plus près de la moyenne sur 10 ans d'avant la pandémie (2010–2019), qui s'établit à 1,5 %. La demande de logements locatifs a bondi en 2022 en raison de la baisse des entraves à l'activité économique et à l'immigration.

Davantage d'entreprises ont rouvert leurs portes, ce qui a donné lieu à une reprise quasi complète de l'emploi à temps plein chez les 15 à 24 ans. Ce groupe d'âge était surreprésenté dans les effectifs de secteurs malmenés par les mesures de santé publique. La reprise de l'emploi chez les jeunes est importante pour le marché locatif. En effet, selon les données du recensement, ils ont la plus forte propension à louer.

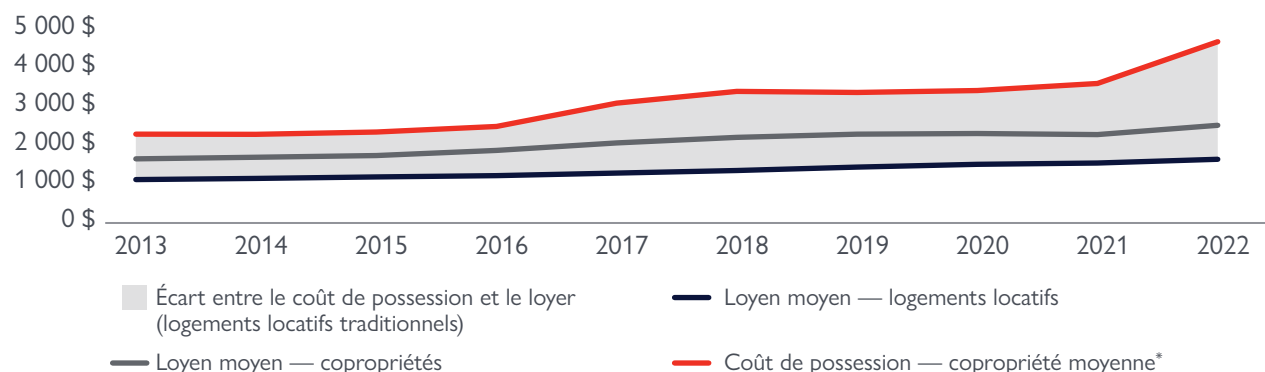
L'emploi à temps plein chez les 25 à 44 ans était aussi en hausse en 2022 et au-dessus des niveaux prépandémie. Ce groupe d'âge compte pour près de la moitié des ménages locataires dans la RMT de Toronto. Les conditions du marché

du travail se sont améliorées pour les jeunes, les 25 à 44 et la population générale de la RGT. Cette amélioration a permis à certains d'intégrer (ou de réintégrer) le marché locatif en 2022.

L'assouplissement des restrictions frontalières liées à la COVID-19 et la hausse des cibles d'immigration ont fortement stimulé la croissance démographique. C'est un autre facteur qui a contribué à la forte demande de logements locatifs. Selon les dernières estimations de Statistique Canada (2021–2022), le niveau de l'immigration internationale en Ontario n'avait pas été aussi élevé depuis 50 ans. Ce sommet s'explique en partie par l'arrivée d'un nombre record de résidents non permanents. Selon les données historiques, près de 80 % du nombre net d'immigrants internationaux admis en Ontario se trouve dans la RGT. Les nouveaux immigrants louent habituellement leur logement pendant leurs premières années au Canada.

Face à la hausse des charges hypothécaires (figure 1), beaucoup de gens qui hésitaient entre louer et acheter ont probablement opté pour la location. En même temps, certains locataires qui envisageaient d'acheter une habitation ont choisi d'attendre, comme le montre la baisse des taux de roulement (tableau 1.1.6). Sur les marchés du neuf et de la revente, les ventes ont d'ailleurs été exceptionnellement faibles au deuxième semestre de 2022. C'est un autre signe de la tendance réduite des locataires à accéder à la propriété.

Figure 1 : Loyer mensuel et coût de possession d'un logement, RGT



Sources : SCHL, Toronto Regional Real Estate Board (TRREB), calculs de la SCHL

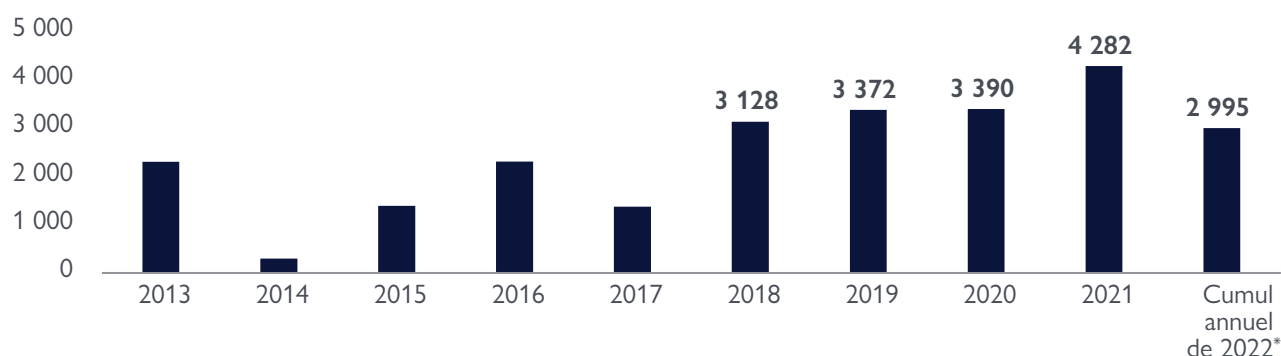
* Le coût de possession est calculé selon le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 5 %, le taux fixe réduit de 5 ans et une période d'amortissement de 25 ans. Il comprend les charges de copropriété, les taxes foncières et la prime d'assurance prêt hypothécaire.

L'offre a augmenté, mais les problèmes d'abordabilité subsistent

En 2022, l'univers des appartements locatifs traditionnels de la RGT a augmenté de 2,1 % (7 175 unités) par rapport à 2021 (tableau 1.1.3). Cette hausse, la plus forte des dernières décennies, s'explique par le nombre élevé de logements locatifs achevés ces dernières années (figure 2).

Malgré son augmentation, l'offre de logements locatifs ne suffit pas à répondre à la demande croissante. De plus, les ménages locataires à revenu faible ou moyen (2^e et 3^e quintiles) ont encore de la difficulté à louer des logements abordables. Par exemple, les taux d'inoccupation des logements abordables¹ pour ces ménages étaient les plus faibles dans la RGT (tableau 3.1.8). En outre, le loyer moyen des logements neufs qui sont entrés sur le marché était 45,4 % plus élevé que le loyer moyen global (tableaux 1.1.2 et 3.1.7). Seuls les ménages des quintiles de revenu supérieurs (4^e et 5^e) pouvaient se permettre les logements plus récents.

Figure 2 : Nombre d'appartements locatifs achevés, RMR de Toronto



Source : SCHL

*Le cumul annuel est fondé sur les données de janvier à octobre.

¹ Pour qu'un logement soit considéré comme abordable, le loyer ne doit pas excéder 30 % du revenu du ménage.

Les loyers ont bondi, surtout ceux des logements ayant changé de locataires

La concurrence accrue découlant de l'offre limitée a entraîné une forte croissance des loyers dans le marché primaire. Le loyer moyen des appartements de 2 chambres compris dans l'échantillon commun a augmenté de 6,5 % en 2022. Sa croissance est nettement supérieure à celle de 1,5 % relevée en 2021 (tableau 1.1.5).

Dans un même immeuble, le loyer moyen des logements de 2 chambres était 29 % plus élevé pour les unités ayant changé de locataires que pour les autres (Canada, tableau 6.0). Il s'agit d'un écart considérable. Pour la plupart des logements sans roulement, les augmentations de loyer se sont limitées au taux légal établi par la province (1,2 % en 2022).

La demande d'appartements en copropriété locatifs a bondi avec l'assouplissement des restrictions liées à la pandémie

Un nombre accru d'étudiants (y compris des étudiants étrangers) ont repris les cours en personne depuis l'assouplissement des restrictions liées à la pandémie. Les travailleurs sont aussi de plus en plus nombreux à revenir au bureau. En outre, l'immigration est remontée à des niveaux très élevés. Sur le marché des appartements en copropriété offerts en location, comme sur le marché locatif primaire, la demande a augmenté en raison de ces facteurs. Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété est descendu à 1,1 % en 2022, alors qu'il était de 1,6 % en 2021 (tableau 4.1.1).

Les loyers moyens de ces logements dépassaient de plus de 50 % ceux du marché locatif primaire (tableaux 1.1.2 et 4.1.3). Le faible taux d'inoccupation des copropriétés montre que la demande provenant des ménages à revenu élevé est forte. En général, les locataires d'appartements en copropriété sont de jeunes professionnels travaillant dans des secteurs où la rémunération est plutôt élevée. Les secteurs des technologies et de la finance en sont des exemples.

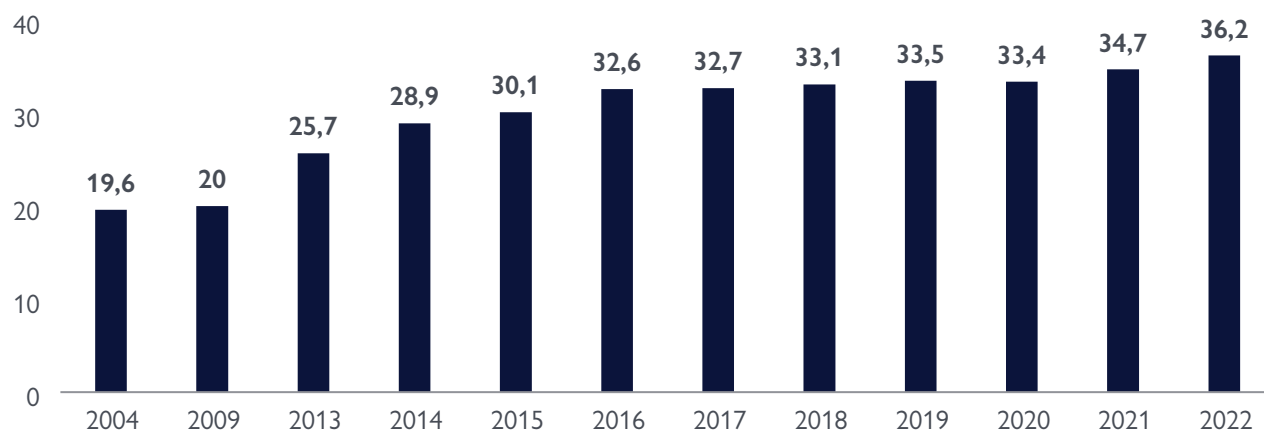
Les copropriétés neuves ont favorisé la croissance du parc locatif, mais les achèvements ont diminué en 2022

L'augmentation de l'univers locatif des appartements en copropriété (tableau 4.3.2) résulte de l'ajout d'unités achevées plutôt que d'unités existantes converties en logements locatifs. Toutefois, le nombre d'appartements en copropriété achevés a chuté au cours de la période de 12 mois se terminant en mai 2022 (date limite pour l'inclusion des logements dans notre enquête). Un peu plus de 17 000 unités ont été achevées, ce qui constitue une baisse de 23 %. Le secteur de la construction a été touché par des problèmes d'approvisionnement et des pénuries de main-d'œuvre dans la dernière année. Ces facteurs sont en grande partie responsables de la diminution des achèvements.

La part des appartements détenus à long terme par des investisseurs s'est hissée à 36,2 % en 2022 (figure 3 et tableau 4.3.1). Le secteur du tourisme et du voyage a connu une accalmie en raison de la pandémie (surtout à la fin de 2021 et au début de 2022), et la réglementation sur la location à court terme s'est resserrée. Pour ces raisons, davantage de propriétaires ont converti des logements locatifs à court terme en logements locatifs à long terme. De plus, certains investisseurs à court terme ayant acheté des unités sur plan dans le but de les revendre une fois achevées les ont plutôt mises en location. Ce changement a été motivé par la baisse de la demande de logements pour propriétaires-occupants qui a été observée durant la majeure partie de 2022.

Ces dernières années, à peu près 50 % des unités achevées qui ont été ajoutées à l'univers des appartements en copropriété étaient offertes en location. Cependant, en 2022 et en 2021, les copropriétés offertes en location ne représentaient qu'environ 37 % des unités achevées qui se sont ajoutées à l'univers. Les prix ont augmenté à un rythme record sur le marché de la revente à la fin de 2021 et au début de 2022. Leur croissance a sans doute incité certains copropriétaires à vendre leurs unités plutôt qu'à les offrir en location.

Figure 3 : Part (%) de copropriétés détenues par des investisseurs, RGT



Source : SCHL

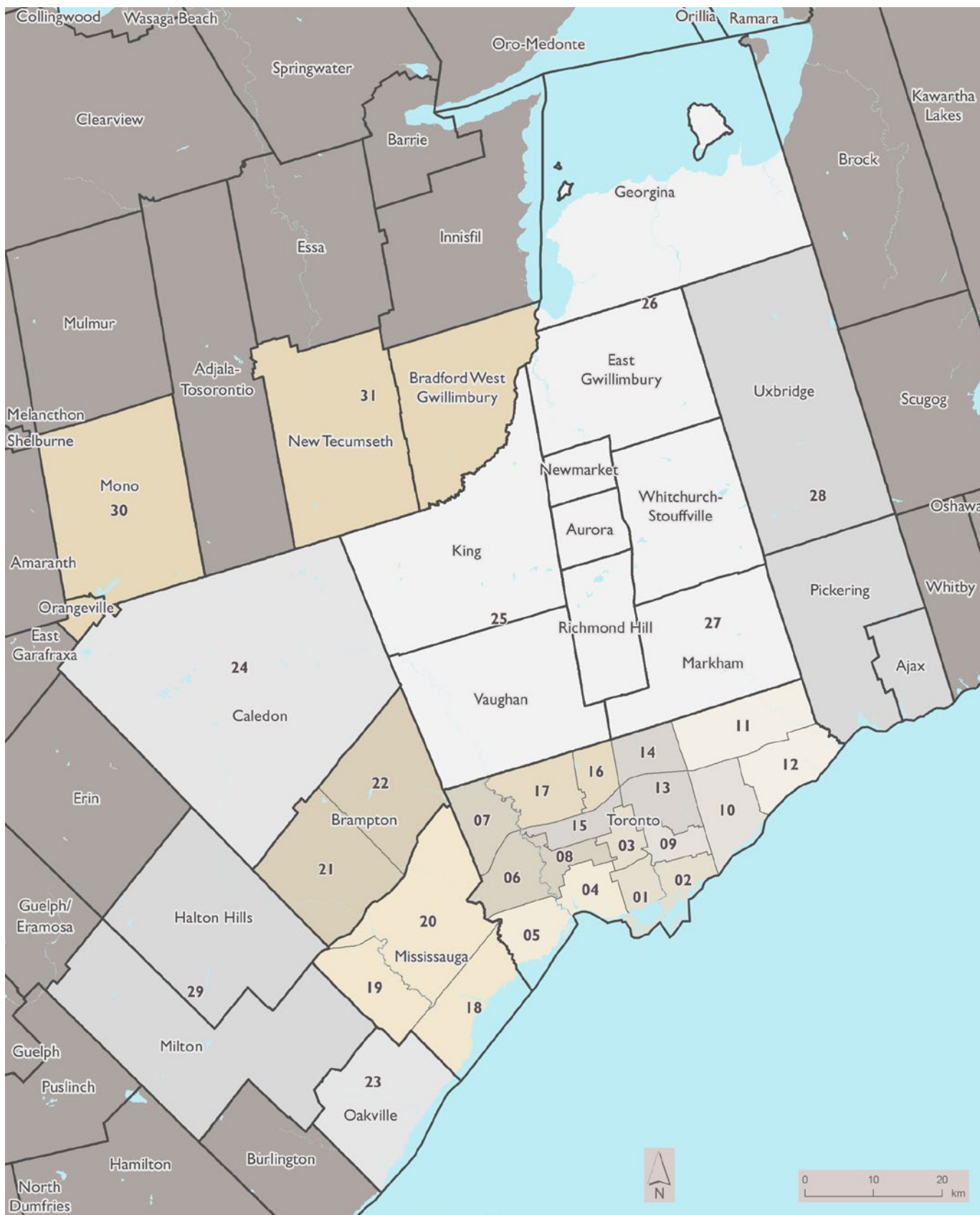
Les loyers des appartements en copropriété sont restés élevés

La variation en pourcentage des loyers moyens des appartements en copropriété de l'échantillon commun n'a pas été significative sur le plan statistique. Les loyers de ces logements sont toutefois demeurés nettement plus élevés que ceux du marché locatif primaire (tableau 4.1.2). Cet écart s'explique par la composition du parc locatif. L'augmentation

du parc locatif de copropriétés a été surtout alimentée par les unités neuves mises en location en 2022. Les propriétaires d'unités existantes ont dû augmenter leurs loyers le moins possible. Ils visaient ainsi à faire concurrence aux propriétaires d'unités neuves, offrant sans doute des commodités plus modernes.



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR de Toronto

Zone 1	Ancienne ville de Toronto (Centre) - nord : chemin de fer du CP; est : limite de la ville et rivière Don; sud : lac Ontario; ouest : rue Bathurst (côté est); secteurs de recensement numéros 0002, 0011, 0012.01, 0012.03, 0012.04, 0013.01, 0013.02, 0014, 0015, 0016, 0017, 0030, 0031, 0032, 0033, 0034.01, 0034.02, 0035, 0036, 0037, 0038, 0039, 0059, 0060, 0061, 0062.01, 0062.02, 0063.03, 0063.04, 0063.05, 0063.06, 0064, 0065.01, 0065.02, 0066, 0067, 0068, 0086, 0087, 0088, 0089, 0090, 0091.01, 0091.02, 0092 et 0093.
Zone 2	Ancienne ville de Toronto (Est) - nord : limite de la ville; est : limite de la ville; sud : lac Ontario; ouest : rivière Don; secteurs de recensement numéros 0001, 0018, 0019, 0020, 0021, 0022, 0023, 0024, 0025, 0026, 0027, 0028.01, 0028.02, 0029, 0069, 0070, 0071, 0072.01, 0072.02, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079, 0080.01, 0080.02, 0081, 0082, 0083, 0084 et 0085.
Zone 3	Ancienne ville de Toronto (Nord) - nord : limite de la ville; est : limite de la ville; sud : chemin du fer du CP; ouest : limite de la ville (rue Bathurst, côté Est); secteurs de recensement numéros 0117, 0118, 0119, 0120, 0121, 0122, 0123, 0124, 0125, 0126, 0127, 0128.02, 0128.04, 0128.05, 0128.06, 0129, 0130, 0131, 0132, 0133, 0134, 0135, 0136.01, 0136.02, 0137, 0138, 0139.01, 0139.02, 0140, 0141.01, 0141.02 et 0142.
Zone 4	Ancienne ville de Toronto (Ouest) - nord : limite de la ville; est : rue Bathurst (côté Ouest); sud : lac Ontario; ouest : limite de la ville; secteurs de recensement numéros 0003, 0004, 0005, 0006, 0007.01, 0007.02, 0008.01, 0008.02, 0009, 0010.01, 0010.02, 0040, 0041, 0042, 0043, 0044, 0045, 0046, 0047.02, 0047.03, 0047.04, 0048, 0049, 0050.01, 0050.03, 0050.04, 0051, 0052, 0053, 0054, 0055, 0056, 0057, 0058, 0094, 0095, 0096.01, 0096.02, 0097.01, 0097.03, 0097.04, 0098, 0099, 0100, 0101, 0102.02, 0102.03, 0102.04, 0102.05, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115 et 0116.
Zones 1 à 4	Ancienne ville de Toronto
Zone 5	Etobicoke (Sud) - nord : rue Bloor Ouest; est : rivière Humber; sud : lac Ontario; ouest : Etobicoke Creek; secteurs de recensement numéros 0200.01, 0200.02, 0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 0206.01, 0206.02, 0207, 0208, 0209, 0210.01, 0210.02, 0211, 0212, 0213.01, 0213.02, 0214, 0215, 0216, 0217, 0218, 0219 et 0220.
Zone 6	Etobicoke (Centre) - nord : autoroute 401; est : rivière Humber; sud : rue Bloor Ouest; ouest : Etobicoke Creek; secteurs de recensement numéros 0221.01, 0221.02, 0222.01, 0222.02, 0223.01, 0223.02, 0224, 0225.01, 0225.02, 0226, 0227, 0228, 0229, 0230.01, 0230.02, 0231, 0232, 0233, 0234, 0235.01, 0235.02, 0236.01, 0236.02, 0237.01, 0237.02, 0237.03, 0238.01, 0238.02, 0239, 0240.01, 0240.02, 0241, 0242, 0243.01 et 0243.02.
Zone 7	Etobicoke (Nord) - nord : avenue Steeles; est : rivière Humber; sud : autoroute 401; ouest : Etobicoke Creek; secteurs de recensement numéros 0244.01, 0244.02, 0245, 0246, 0247.01, 0247.02, 0248.02, 0248.03, 0248.04, 0248.05, 0249.01, 0249.03, 0249.04, 0249.05, 0250.01, 0250.02, 0250.04 et 0250.05.
Zones 5 à 7	Etobicoke
Zone 8	Ville de York - secteurs de recensement numéros 0150, 0151, 0152, 0153, 0154, 0155, 0156.01, 0156.02, 0157, 0158, 0159.01, 0159.02, 0160, 0161, 0162, 0163, 0164, 0165, 0166, 0167.01, 0167.02, 0168, 0169.01, 0169.02, 0170, 0171, 0172, 0173, 0174, 0175.01, 0175.02 et 0176.
Zone 9	East York (bourg) - secteurs de recensement numéros 0180, 0181.01, 0181.02, 0182, 0183.01, 0183.02, 0184.01, 0184.02, 0185.01, 0185.02, 0186, 0187, 0188, 0189, 0190.01, 0190.02, 0191, 0192, 0193, 0194.01, 0194.02, 0194.03, 0194.04, 0195.01, 0195.02, 0196.01 et 0196.02.
Zone 10	Scarborough (Centre) - nord : autoroute 401; est : routes Brimley et McCowan; sud : lac Ontario; ouest : limite de la ville; secteurs de recensement numéros 0333, 0334, 0335, 0336, 0337.01, 0337.02, 0338, 0339, 0340, 0341.02, 0341.03, 0341.04, 0342, 0343, 0344.01, 0344.02, 0345, 0346.01, 0346.02, 0347, 0348, 0349, 0350, 0351.01, 0351.02, 0352, 0353.02, 0353.03, 0353.04, 0354, 0355.02, 0355.04, 0355.05, 0355.06, 0368.01, 0368.02, 0369, 0370.01, 0370.02, 0370.03, 0371, 0372 et 0373.

Zone 11	Scarborough (Nord) - nord : avenue Steeles; est : limite de la ville; sud : autoroute 401 et prom. Twyn River; ouest : limite de la ville; secteurs de recensement numéros 0374.01, 0374.02, 0374.03, 0375.01, 0375.02, 0375.03, 0375.04, 0375.05, 0376.01, 0376.02, 0376.04, 0376.05, 0376.06, 0376.08, 0376.09, 0376.11, 0376.12, 0376.13, 0376.14, 0376.15, 0376.16, 0377.01, 0377.02, 0377.03, 0377.04, 0377.06, 0377.07, 0378.02, 0378.03, 0378.04, 0378.05, 0378.06, 0378.07, 0378.08, 0378.11, 0378.12, 0378.14, 0378.16, 0378.17, 0378.18, 0378.19, 0378.20, 0378.21, 0378.22, 0378.23, 0378.24, 0378.25, 0378.26, 0378.27 et 0378.28.
Zone 12	Scarborough (Est) - nord : autoroute 401 et prom. Twyn River; est : limite de la ville; sud : lac Ontario; ouest : routes Brimley et McCowan; secteurs de recensement numéros 0330, 0331.01, 0331.03, 0331.04, 0332, 0356, 0357.01, 0357.02, 0358.01, 0358.02, 0358.03, 0359, 0360, 0361.01, 0361.02, 0362.01, 0362.02, 0362.03, 0362.04, 0363.02, 0363.04, 0363.05, 0363.06, 0363.07, 0364.01, 0364.02, 0365, 0366, 0367.01, 0367.02, 0802.01 et 0802.02.
Zones 10 à 12	Scarborough
Zone 13	North York (Sud-Est) - nord : autoroute 401; est : limite de la ville; sud : limite de la ville; ouest : rue Yonge; secteurs de recensement numéros 0260.01, 0260.04, 0260.05, 0260.06, 0260.07, 0261, 0262.01, 0262.02, 0263.02, 0263.03, 0263.04, 0264, 0265, 0266, 0267, 0268, 0269.01, 0269.02, 0270.01, 0270.02, 0271.01, 0271.02, 0272.01, 0272.02, 0273.01, 0273.02, 0274.01 et 0274.02.
Zone 14	North York (Nord-Est) - nord : avenue Steeles; est : limite de la ville; sud : autoroute 401; ouest : rue Yonge; secteurs de recensement numéros 0300, 0301.01, 0301.03, 0301.04, 0302.01, 0302.02, 0302.03, 0303, 0304.01, 0304.02, 0304.03, 0304.04, 0304.05, 0304.06, 0305.01, 0305.03, 0305.04, 0306.01, 0306.02, 0307.03, 0307.04, 0307.05, 0307.06, 0307.07, 0321.01, 0321.02, 0322.01, 0322.02, 0323.01, 0323.02, 0324.01, 0324.02, 0324.03, 0324.05 et 0324.06.
Zone 15	North York (Sud-Ouest) - nord : autoroute 401; est : rue Yonge et limite de la ville; sud : limite de la ville; ouest : limite de la ville; secteurs de recensement numéros 0275, 0276.01, 0276.02, 0277, 0278, 0279.01, 0279.02, 0280, 0281.01, 0281.02, 0282, 0283.01, 0283.02, 0284, 0285, 0286, 0287.02, 0287.03 et 0287.04.
Zone 16	North York (Centre-Nord) - nord : avenue Steeles; est : rue Yonge; sud : autoroute 401; ouest : rue Dufferin et route Sunnyview; secteurs de recensement numéros 0288, 0297.01, 0297.02, 0298, 0299.01, 0299.02, 0308.02, 0308.03, 0308.04, 0309, 0310.01, 0310.02, 0317.02, 0317.03, 0317.04, 0317.05, 0318, 0319, 0320.01 et 0320.02.
Zone 17	North York (Nord-Ouest) - nord : avenue Steeles; est : rue Dufferin et route Sunnyview; sud : autoroute 401; ouest : rivière Humber; secteurs de recensement numéros 0289, 0290.01, 0290.02, 0291.01, 0291.03, 0291.04, 0292, 0293, 0294.01, 0294.02, 0295, 0296, 0311.02, 0311.03, 0311.04, 0311.05, 0311.06, 0312.02, 0312.03, 0312.04, 0312.05, 0312.06, 0312.07, 0313, 0314.01, 0314.02, 0315.01, 0315.02, 0315.03, 0316.01, 0316.03, 0316.04, 0316.05 et 0316.06.
Zones 13 à 17	North York
Zones 5 à 17	Reste de la ville de Toronto
Zones 1 à 17	Toronto
Zone 18	Mississauga (Sud) - nord : rue Dundas; est : Etobicoke Creek; sud : lac Ontario; ouest : limite de la ville; secteurs de recensement numéros 0500.01, 0500.02, 0501.01, 0501.02, 0502.01, 0502.02, 0503, 0504, 0505.01, 0505.02, 0506, 0507, 0508, 0509.01, 0509.02, 0510, 0511.01, 0511.02, 0512, 0513.01, 0513.02, 0513.03, 0513.04, 0514.01, 0514.02, 0515.01, 0515.02, 0540.01 et 0540.02.
Zone 19	Mississauga (Nord-Ouest) - nord : autoroute 401; est : rivière Credit; sud : rue Dundas; ouest : limite de la ville; secteurs de recensement numéros 0516.01, 0516.02, 0516.03, 0516.04, 0516.05, 0516.06, 0516.08, 0516.09, 0516.11, 0516.16, 0516.17, 0516.18, 0516.20, 0516.21, 0516.22, 0516.23, 0516.24, 0516.25, 0516.26, 0516.28, 0516.29, 0516.30, 0516.31, 0516.32, 0516.37, 0516.38, 0516.39, 0516.40, 0516.41, 0516.42, 0516.43, 0516.44, 0516.45, 0516.46, 0516.47, 0550.01 et 0550.02.

Zone 20	Mississauga (Nord-Est) - nord : avenue Steeles; est : limite de la ville; sud : rue Dundas; ouest : rivière Credit; secteurs de recensement numéros 0517, 0518, 0519, 0520.01, 0520.02, 0520.05, 0520.07, 0520.08, 0520.09, 0520.10, 0521.01, 0521.02, 0521.03, 0521.04, 0521.05, 0521.06, 0522, 0523, 0524.01, 0524.02, 0525.01, 0525.02, 0526.01, 0526.02, 0527.01, 0527.02, 0527.03, 0527.04, 0527.05, 0527.06, 0527.07, 0527.08, 0527.09, 0528.01, 0528.02, 0528.10, 0528.11, 0528.12, 0528.13, 0528.15, 0528.16, 0528.18, 0528.19, 0528.24, 0528.25, 0528.26, 0528.32, 0528.33, 0528.34, 0528.35, 0528.39, 0528.40, 0528.41, 0528.42, 0528.43, 0528.44, 0528.45, 0528.46, 0528.47, 0528.48, 0528.49, 0529.01, 0529.02, 0530.01, 0530.02, 0531.01, 0531.02, 0532.01 et 0532.02.
Zones 18 à 20	Ville de Mississauga
Zone 21	Brampton (Ouest) - nord : route secondaire 10; est : route Heart Lake; sud : avenue Steeles; ouest : chemin Second Line; secteurs de recensement numéros 0528.20, 0528.21, 0528.22, 0528.31, 0528.36, 0528.37, 0570.01, 0570.02, 0571.01, 0571.02, 0572.01, 0572.04, 0572.05, 0572.07, 0572.08, 0572.09, 0572.10, 0573.03, 0573.05, 0573.06, 0573.07, 0573.09, 0573.10, 0573.11, 0574, 0575.01, 0575.02, 0575.03, 0575.04, 0575.05, 0575.07, 0575.08, 0576.04, 0576.05, 0576.06, 0576.07, 0576.09, 0576.29, 0576.31, 0576.32, 0576.33, 0576.34, 0576.41, 0576.42, 0576.43, 0576.44, 0576.49, 0576.50, 0576.52, 0576.53, 0576.70, 0576.71 et 0576.72.
Zone 22	Brampton (Est) - nord : autoroute 7; est : route Torbram; sud : avenue Steeles; ouest : route Heart Lake; secteurs de recensement numéros 0560, 0561, 0562.02, 0562.03, 0562.04, 0562.05, 0562.06, 0562.07, 0562.08, 0562.09, 0562.11, 0562.12, 0562.13, 0562.14, 0562.15, 0563.01, 0563.02, 0564.01, 0564.02, 0576.10, 0576.16, 0576.17, 0576.20, 0576.22, 0576.24, 0576.40, 0576.45, 0576.46, 0576.47, 0576.54, 0576.55, 0576.56, 0576.57, 0576.58, 0576.59, 0576.60, 0576.61, 0576.62, 0576.63, 0576.64, 0576.65, 0576.66, 0576.67, 0576.68 et 0576.69.
Zones 21 à 22	Ville de Brampton
Zone 23	Ville d'Oakville - secteurs de recensement numéros 0600.01, 0600.02, 0601, 0602, 0603, 0604, 0605, 0606, 0607, 0608, 0609, 0610.02, 0610.03, 0610.04, 0611, 0612.01, 0612.03, 0612.05, 0612.08, 0612.10, 0612.11, 0612.12, 0612.13, 0612.14, 0612.15, 0612.18, 0612.19, 0612.20, 0612.21, 0612.22, 0612.23, 0612.24, 0612.25, 0612.26, 0612.27, 0613.01, 0613.03, 0613.04, 0614.01, 0614.02 et 0615.
Zone 24	Caledon - secteurs de recensement numéros 0585.02, 0585.03, 0585.05, 0585.07, 0585.08, 0585.09, 0585.10, 0586.01, 0586.02, 0587.01 et 0587.02.
Zone 25	Richmond Hill - secteurs de recensement numéros 0420.03, 0420.05, 0420.06, 0420.08, 0420.09, 0420.10, 0420.11, 0420.13, 0420.14, 0420.15, 0421.01, 0421.04, 0421.05, 0421.06, 0421.07, 0422.02, 0422.03, 0422.04, 0422.05, 0422.06, 0423.01, 0423.02, 0424.04, 0424.05, 0424.07, 0424.08, 0424.09, 0424.10, 0424.11, 0424.13, 0424.14, 0424.15 et 0424.16; Vaughan - secteurs de recensement numéros 0410.02, 0410.03, 0410.04, 0410.05, 0410.07, 0410.09, 0410.10, 0410.11, 0410.12, 0410.13, 0410.14, 0410.15, 0411.01, 0411.04, 0411.07, 0411.08, 0411.09, 0411.12, 0411.15, 0411.16, 0411.17, 0411.18, 0411.19, 0411.21, 0411.22, 0411.23, 0411.24, 0411.25, 0411.26, 0411.27, 0411.28, 0411.29, 0411.30, 0412.01, 0412.02, 0412.04, 0412.06, 0412.08, 0412.10, 0412.11, 0412.12, 0412.13, 0412.14, 0412.15, 0412.18, 0412.19, 0412.20, 0412.21, 0412.22, 0412.24, 0412.25, 0412.26, 0413.01 et 0413.02; King - secteurs de recensement numéros 0460.01, 0460.02, 0461.01 et 0461.02.
Zone 26	Aurora - secteurs de recensement numéros 0440, 0441.02, 0441.03, 0441.04, 0442.02, 0442.03, 0442.04, 0442.05 et 0442.06; Newmarket - secteurs de recensement numéros 0450.02, 0450.03, 0450.05, 0450.06, 0451.01, 0451.02, 0451.03, 0451.05, 0451.06, 0451.07, 0452.01, 0452.02, 0452.03, 0452.05, 0452.06 et 0452.07; Whitchurch-Stouffville - secteurs de recensement numéros 0430.03, 0430.05, 0430.06, 0430.07, 0430.08, 0431.01 et 0431.02; East Gwillimbury - secteurs de recensement numéros 0455, 0456.01, 0456.02 et 0456.03; Canton de Georgina - secteurs de recensement numéros 0470, 0471, 0472, 0473.01, 0473.02, 0473.03, 0474 et 0475; île Georgina - secteur de recensement numéro 0476.02.

Zone 27	Ville de Markham - secteurs de recensement numéros 0400.02, 0400.03, 0400.04, 0400.06, 0400.07, 0400.08, 0400.11, 0400.12, 0400.13, 0400.14, 0400.15, 0400.16, 0400.17, 0400.18, 0400.19, 0400.20, 0400.21, 0400.22, 0400.23, 0401.04, 0401.05, 0401.06, 0401.07, 0401.08, 0401.09, 0401.10, 0401.11, 0401.13, 0401.14, 0401.15, 0401.17, 0401.18, 0401.19, 0401.20, 0401.21, 0401.22, 0401.23, 0402.01, 0402.02, 0402.03, 0402.04, 0402.05, 0402.06, 0402.07, 0402.08, 0402.09, 0402.10, 0402.12, 0402.13, 0403.01, 0403.04, 0403.05, 0403.07, 0403.09, 0403.10, 0403.11, 0403.12, 0403.13, 0403.14, 0403.15 et 403.16.
Zones 25 à 27	Région de York
Zone 28	Pickering - secteurs de recensement numéros 0800.01, 0800.02, 0801.01, 0801.02, 0803.03, 0803.04, 0803.05, 0803.06, 0804.01, 0804.05, 0804.06, 0804.07, 0804.08, 0804.10, 0804.11, 0804.12, 0804.13, 0806 et 0807; Ajax - secteurs de recensement numéros 0805.04, 0805.06, 0805.09, 0805.10, 0805.12, 0805.14, 0805.15, 0805.16, 0805.17, 0805.18, 0805.19, 0805.20, 0805.21, 0810.01, 0810.02, 0810.03, 0810.04, 0810.05, 0811, 0812, 0820.03, 0820.04, 820.05, 820.06 et 0820.07; Uxbridge - secteurs de recensement numéros 0830, 0831.01, 0831.02 et 0832.
Zone 29	Milton - secteurs de recensement numéros 0620.01, 0620.05, 0620.06, 0620.07, 0620.08, 0620.09, 0620.10, 0620.11, 0620.12, 0620.13, 0621, 0622, 0623, 0624, 0625 et 0626; Halton Hills - secteurs de recensement numéros 0630, 0631.02, 0631.03, 0631.04, 0632, 0633, 0634.01, 0634.02, 0635, 0636, 0637, 0638 et 0639.
Zone 30	Orangeville - secteurs de recensement numéros 0590, 0591.01, 0591.02, 0592.01, 0592.02 et 0593.
Zone 31	Bradford-West Gwillimbury - secteurs de recensement numéros 0480.01, 0480.02, 0481.01, 0481.02 et 0482; New Tecumseth - secteurs de recensement numéros 0483.01, 0483.02, 0484.02, 0484.03, 0484.04, 0485.01 et 0485.02.
Zones 18 à 31	Reste de la RMR de Toronto
Région de Durham	La région de Durham englobe Ajax, Pickering et Uxbridge (zone 28 de l'ELL); Clarington (Oshawa, zone 4 de l'ELL); Oshawa (Oshawa, zones 1 et 2); Whitby (Oshawa, zone 3 de l'ELL); Brock et Scugog.
Région de York	La région de York englobe Aurora, East Gwillimbury, Georgina, Newmarket, Whitchurch-Stouffville (zone 26 de l'ELL); King, Richmond Hill et Vaughan (zone 25 de l'ELL); Markham (zone 27 de l'ELL).
Région de Peel	La région de Peel englobe Caledon (zone 24 de l'ELL); Brampton (zones 21-22 de l'ELL); Mississauga (zones 18-20 de l'ELL).
Région de Halton	La région de Halton englobe Halton Hills et Milton (zone 29 de l'ELL); Burlington (zone 8, RMR de Hamilton); Oakville (zone 23 de l'ELL).
Toronto GTA	(zones 1-17, régions de Durham, Peel, Halton et York)
Zones 1 à 31	RMR de Toronto

Description des sous-secteurs - Enquêtes sur les copropriétés – RMR de Toronto

Sous-secteur 1	Ancienne ville de Toronto , York et East York. Zones 1 (ancienne ville de Toronto [Centre]), 2 (ancienne ville de Toronto [Est]), 3 (ancienne ville de Toronto [Nord]), 4 (ancienne ville de Toronto [Ouest]), 8 (ville de York) et 9 (East York [bourg]).
Sous-secteur 2	Etobicoke . Zones 5 (Etobicoke [Sud]), 6 (Etobicoke [Centre]) et 7 (Etobicoke [Nord]).
Sous-secteur 3	Scarborough . Zones 10 (Scarborough [Centre]), 11 (Scarborough [Nord]) et 12 (Scarborough [Est]).
Sous-secteur 4	North York . Zones 13 (North York [Sud-Est]), 14 (North York [Nord-Est]), (North York [Sud-Ouest]), 16 (North York [Centre- Nord]) et 17 (North York [Nord-Ouest]).
Sous-secteur 1 à 4	Ville de Toronto
Sous-secteurs 5	Région de York . Zones 25 (Richmond Hill, Vaughan et King), 26 (Aurora, Newmarket, Whitchurch-Stouffville, East Gwillimbury, canton de Georgina et Georgina Island) et 27 (ville de Markham).

Sous-secteurs 6	Région de Peel. Zones 18 (Mississauga [Sud]), 19 (Mississauga [Nord-Ouest]), 20 (Mississauga [Nord-Est]), 21 (Brampton [Ouest]), 22 (Brampton [Est]) et 24 (Caledon).
Sous-secteurs 7	Région de Durham. Zone 28 (Pickering, Ajax et Uxbridge), zone 1 d'Oshawa (Oshawa [Nord]), zone 2 d'Oshawa (Oshawa [Centre-Sud]), zone 3 d'Oshawa (Whitby), zone 4 d'Oshawa (Clarington), Brock et Scugog.
Sous-secteurs 8	Région de Halton. Zones 23 (ville d'Oakville), 29 (Milton et Halton Hills) et zone 8 de Hamilton (Burlington).
Sous-secteurs 1 à 8	GTA
	RMR de Toronto (zones 1 à 31)

Ottawa¹



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

2,1 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 625 \$

EN HAUSSE de 4,8 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

0,5 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

2 075 \$

¹ Partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau.

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le taux d'inoccupation est descendu de 3,4 à 2,1 %. Les baisses les plus fortes sont observées dans les quartiers centraux, en partie en raison du retour des étudiants. »

Lukas Jasmin-Tucci
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

La vigueur des facteurs démographiques et économiques fondamentaux a soutenu la demande de logements locatifs. Il en est résulté une baisse du taux d'inoccupation, qui est passé de 3,4 à 2,1 %.

Le retour des étudiants sur les campus a contribué à réduire le taux d'inoccupation dans les quartiers centraux.

Dans un même immeuble, les loyers des appartements de 2 chambres varient selon qu'il y a eu un changement de locataires ou non. Ils sont environ 17 % plus élevés, en moyenne, dans les cas où les locataires ont changé. De tels écarts limitent les options pour les ménages à faible revenu qui cherchent un nouveau logement.

Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location est demeuré stable, à 0,5 %. La stagnation de l'offre de copropriétés en location et la forte demande maintiennent la rareté des logements disponibles.

Le taux d'inoccupation baisse

Le taux d'inoccupation dans la partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau s'est établi à 2,1 %. Il s'agit d'une baisse par rapport au taux enregistré en octobre 2021 (3,4 %) et d'un retour vers les taux d'avant la pandémie.

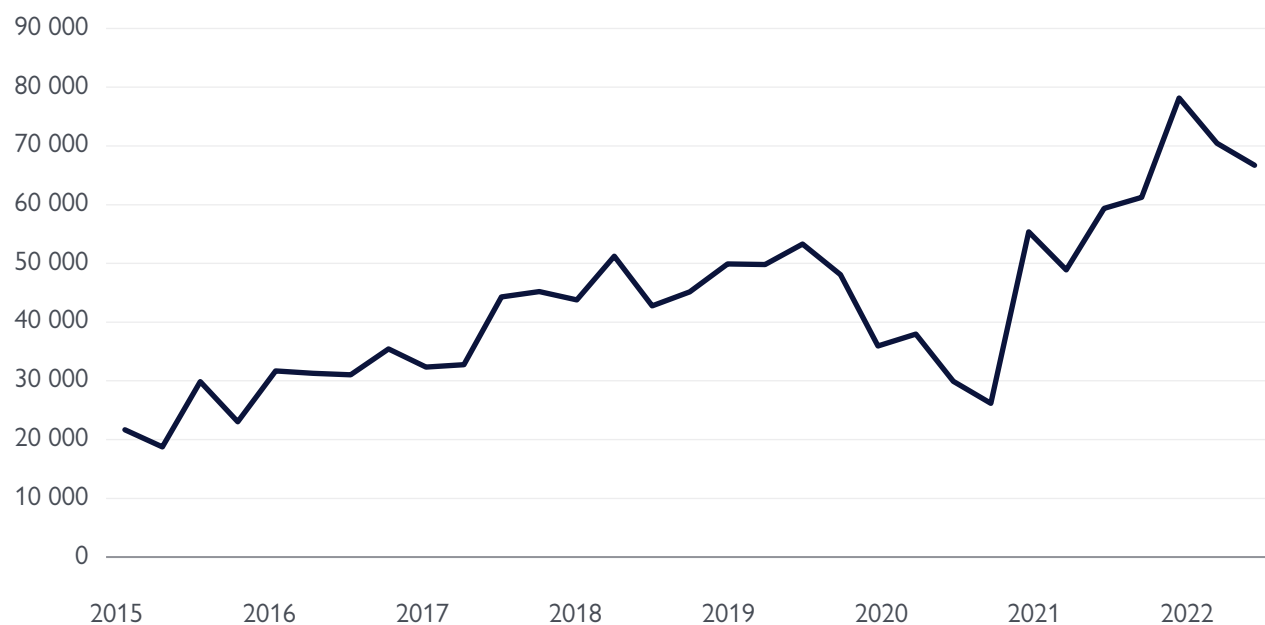
Le bilan migratoire poursuit sa remontée

Du côté des facteurs démographiques, la migration internationale continue de se redresser, comme en témoigne le nombre record d'immigrants et de résidents non permanents qui se sont établis en Ontario. La migration dans la région d'Ottawa suit habituellement la tendance provinciale, si bien qu'elle a probablement aussi augmenté dans la RMR.

En effet, le nombre de nouveaux résidents permanents qui envisageaient de s'installer dans la région d'Ottawa a beaucoup augmenté. Il s'est accru de près de 50 % au cours des 3 premiers trimestres de 2022 par rapport à la même période en 2021.

Même phénomène du côté des étudiants, qui composent une part importante des résidents non permanents. Les titulaires de permis d'études qui envisageaient de s'installer en Ontario ont augmenté de 25 % durant les 3 premiers trimestres de 2022, par rapport la même période l'an dernier (figure 1). Près de 10 % se dirigent habituellement vers Ottawa; ils ont surtout soutenu la demande de logements locatifs dans les secteurs centraux de la région.

Figure 1 : Titulaires de permis d'études qui envisagent d'étudier en Ontario



Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada
Note : données trimestrielles désaisonnalisées.

Le bilan de la migration interprovinciale pour la période 2021–2022 n'avait pas été aussi négatif depuis au moins 50 ans. À Ottawa, l'activité sur le marché du travail est concentrée dans des secteurs où le potentiel de télétravail est élevé. Ces secteurs, qui auparavant attiraient des gens dans la région, pourraient donc moins contribuer à la migration vers Ottawa.

Malgré tout, la baisse de la migration interprovinciale n'a pas nui à l'amélioration du bilan migratoire global. La hausse observée dans les autres catégories de migration a fait croître la demande de logements locatifs.

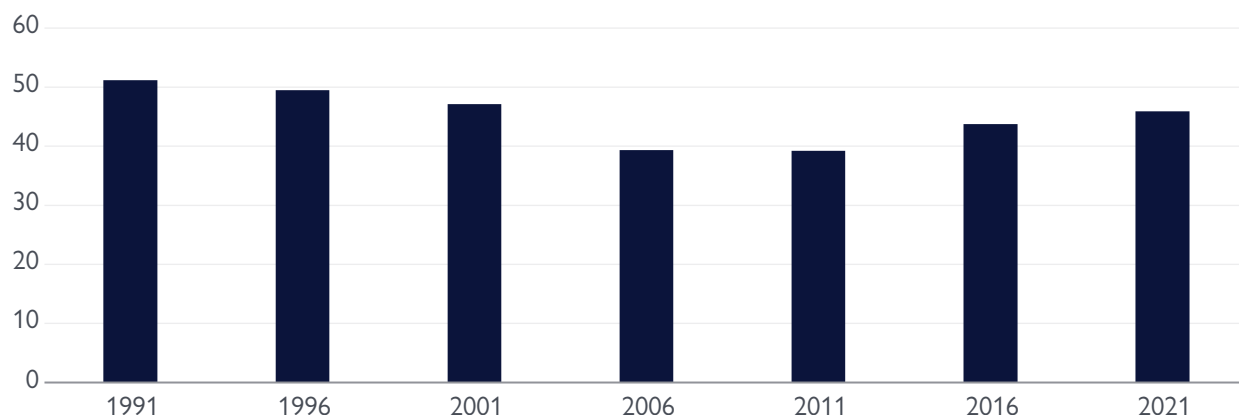
D'autres facteurs soutiennent la demande

L'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans a continué d'augmenter au cours des 12 derniers mois, pour les postes à temps plein et à temps partiel. Ce facteur a sans doute soutenu la demande de logements locatifs en encourageant la formation de nouveaux ménages locataires.

Malgré un relâchement, la pression sur le marché de la revente est toujours présente. La croissance rapide des prix et la hausse des taux hypothécaires ont pu freiner l'accès à la propriété chez certains ménages locataires qui envisageaient de devenir propriétaires en 2022. Ces ménages sont possiblement demeurés sur le marché locatif, ce qui a accentué la demande.

Depuis plusieurs années, la demande provient également des 25 à 44 ans, qui sont de plus en plus locataires. Le taux de location dans ce groupe d'âge est passé de 39 à 46 % au cours des 10 dernières années (figure 2).

Figure 2 : Proportion de ménages locataires chez les 25 à 44 ans (%)



Source : Statistique Canada

Du côté de l'offre, un nombre considérable d'unités sont venues faire grossir le parc locatif, comme c'est le cas depuis 2020. À cela s'ajoute la conversion d'immeubles commerciaux en ensembles de logements locatifs, en particulier dans le centre-ville. La forte baisse du taux d'inoccupation démontre que ces ajouts n'ont pas suffi à combler la demande croissante.

Le retour des étudiants contribue à réduire le taux d'inoccupation dans les quartiers centraux

Le nombre record de titulaires de permis d'études qui envisageaient de s'installer en Ontario a vraisemblablement fait croître la demande sur le marché locatif d'Ottawa. À cela s'ajoute le retour en classe des étudiants locaux. Bien que les taux d'inoccupation aient diminué dans plusieurs secteurs de la région d'Ottawa, c'est dans les secteurs centraux que la baisse est la plus apparente (tableau 1.1.1 pour Ottawa).

- Le secteur de Côte-de-Sable/Basse-ville, où se situe l'Université d'Ottawa, figure parmi les zones où le taux d'occupation a le plus diminué : il est passé de 5,3 à 2,1 %.
- Les taux d'inoccupation sont également faibles aux alentours de ce secteur. Il se situe à 1,3 % dans le Centre-ville et à 0,7 % dans Glebe/Vieil Ottawa-Sud, secteur adjacent à l'Université Carleton.
- Dans l'ensemble de ces 3 secteurs, le taux d'inoccupation est de 1,5 %.

Dans Alta Vista, le taux de 3,5 % est plus élevé que dans les autres secteurs, mais il est en baisse par rapport à un an plus tôt (7,9 %). Il accuse la plus forte baisse à l'échelle de la RMR. Alta Vista compte parmi les secteurs ayant eu le plus d'achèvements en 2020 et 2021. Cet afflux d'unités peut expliquer pourquoi le taux d'inoccupation y demeure plus élevé qu'ailleurs.

La croissance des loyers s'est accélérée

Au cours des 12 derniers mois, le loyer moyen des appartements de 2 chambres de l'échantillon fixe a augmenté de 4,8 %.

En 2021, sa croissance n'avait pas été aussi forte (1,3 %). Elle avait sans doute été ralentie par le gel des loyers en Ontario et le taux d'inoccupation élevé cette année-là. Avec la rareté accrue des logements vacants, les loyers sont de nouveau sous pression, comme de 2018 à 2020.

Cette situation peut inciter les propriétaires à augmenter les loyers lorsqu'un logement se libère. Le loyer moyen des appartements de 2 chambres en 2022 était de :

- 1 520 \$ pour les unités sans changement de locataires;
- 1 831 \$ pour les unités ayant changé de locataires.

Dans un même immeuble, les loyers des appartements ayant accueilli un nouveau ménage sont environ 17 % plus élevés en moyenne que les loyers de ceux où il n'y a pas eu de rotation.

Ces hausses de loyers limitent les options pour les ménages à faible revenu, comme le montre l'écart dans les taux d'inoccupation selon le loyer. Dans les fourchettes de loyers inférieures (moins de 1 200 \$), les taux d'inoccupation oscillent entre 1,2 et 1,5 %. Ils sont sous la moyenne de l'ensemble des logements. Pour les appartements de 1 350 \$ et plus, le taux d'inoccupation est de 2,6 % (tableau 1.4 pour Ottawa).

Le taux de rotation enregistre une baisse généralisée

Le taux de rotation a chuté de 2021 à 2022. Il est passé de 22,8 à 16,8 %, un taux plus faible qu'en 2020, au plus fort de la pandémie (17,9 %). En 2021, la réticence des locataires à déménager s'était dissipée. Dans la dernière année, l'importante baisse du taux d'inoccupation et la hausse des loyers des unités vacantes ont ravivé cette hésitation à se chercher un nouveau logis.

Le taux d'inoccupation des copropriétés est stable, mais demeure faible

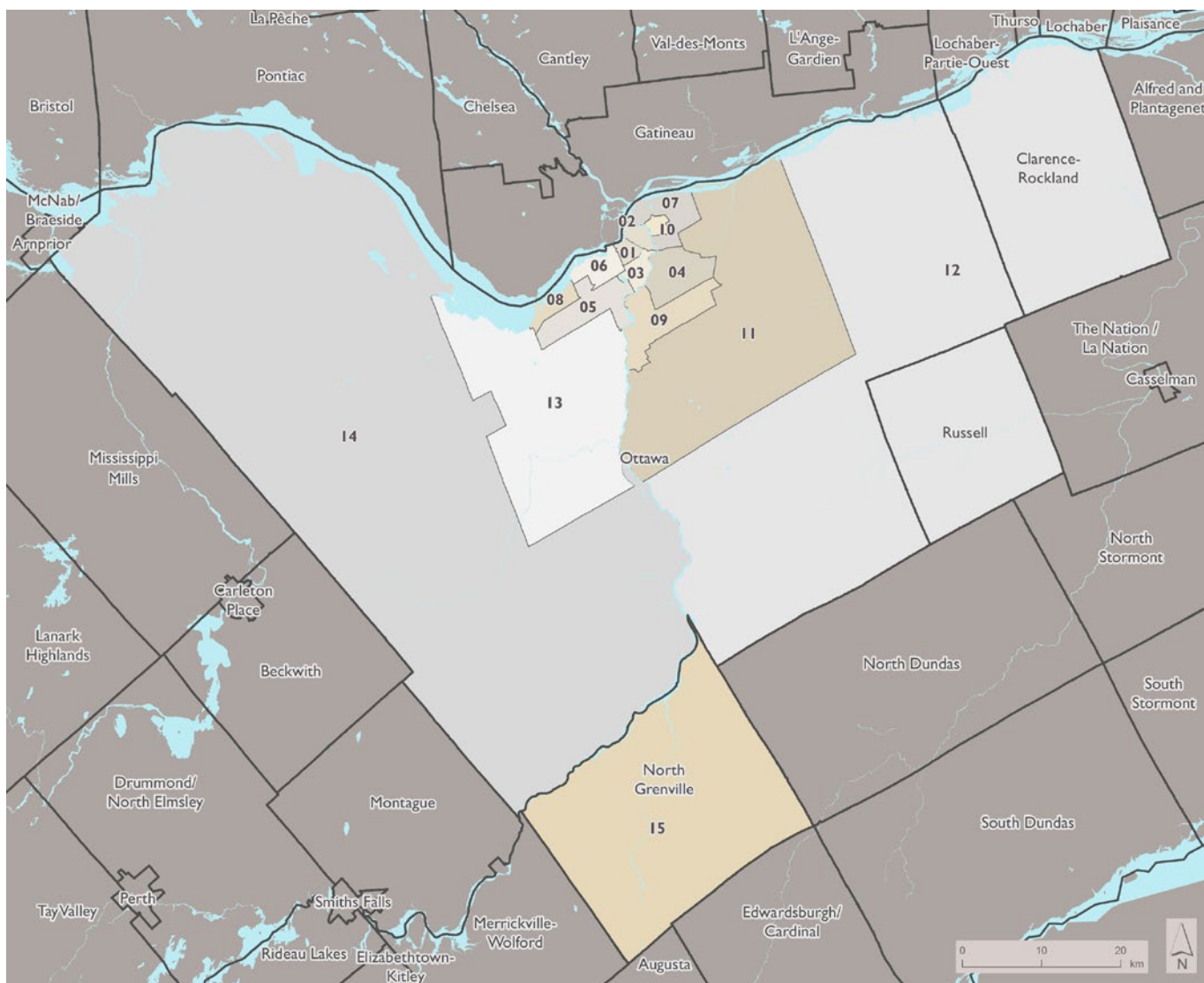
Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location est demeuré stable, à seulement 0,5 %. Il est de moins de 1 % depuis 2019.

Le taux reste faible depuis la stagnation de l'offre de copropriétés en location. L'offre piétine à cause du ralentissement des achèvements de copropriétés et de la proportion de copropriétés offertes en location qui a cessé d'augmenter. Cette proportion est demeurée stable, à environ 30 % depuis 2016. Encore cette année, elle était de 28,7 %.

Le loyer moyen des copropriétés en location reste supérieur à celui des appartements expressément construits pour la location (2 075 \$, contre 1 625 \$ pour les unités de 2 chambres). La majorité des copropriétés neuves sur le marché ont été ajoutées à partir de 2004; elles sont donc récentes. Les loyers tendent à être plus élevés dans les unités de construction récente.



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR d'Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)

Zone 1	Centre-ville – zone délimitée par le Queensway (au sud), la rue Bronson (à l'ouest), la rivière des Outaouais (au nord) et le canal Rideau (à l'est).
Zone 2	Côte-de-Sable/basse-ville – comprend la Côte-de-Sable et la basse-ville.
Zone 3	Glebe/Vieux Ottawa-Sud – comprend les quartiers Glebe et le Vieux Ottawa-Sud.
Zone 4	Alta Vista – comprend Alta Vista
Zone 5	Carlington/Iris – comprend le secteur au sud de l'avenue Carling, à l'ouest de la rue Bronson et de la rivière Rideau et au nord de Beatrice (Carlington et Iris).
Zone 6	Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord – comprend le quartier chinois, Hintonburg et la partie du quartier Westboro située au nord du chemin Richmond.
Zone 7	New Edinburgh/Manor Park/Overbrook – comprend New Edinburgh, Manor Park et Overbrook.
Zone 8	Westboro Sud/Hampton Park/Britannia – comprend la partir sud de Westboro, Hampton Park et Britannia.
Zone 9	Hunt Club/South Keys

Zones 1 à 9	Ancienne Ville d'Ottawa
Zone 10	Vanier – comprend Vanier.
Zone 11	Gloucester Nord/Orléans – ancienne municipalité de Gloucester.
Zone 12	Périphérie Ottawa est – anciennes municipalités de Cumberland, Clarence-Rockland, Russell et Osgoode.
Zones 11 à 12	Gloucester et secteurs Est
Zone 13	Nepean – ancienne municipalité de Nepean.
Zone 14	Périphérie Ottawa ouest – anciennes municipalités de Kanata, West Carleton, Goulbourn et Rideau.
Zone 15	North Grenville
Zones 13 à 15	Nepean et secteurs Ouest
Zones 1 à 15	RMR d'Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)

Description des sous-secteurs — Enquêtes sur les copropriétés — RMR d'Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)

Sous-secteur 1	Centre-ville – comprend les zones 1 (centre-ville), 2 (Côte-de-Sable et basse-ville) et 3 (Glebe/Vieux Ottawa Sud) de l'ELL.
Sous-secteur 2	Banlieue proche – comprend les zones 4 (Alta Vista), 6 (quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord), 7 (New Edinburgh/Manor Park/Overbrook), 8 (Westboro Sud/Hampton Park/Britannia) et 10 (Vanier) de l'ELL.
Sous-secteur 3	Banlieue lointaine – comprend les zones 5 (Carlington/Iris), 9 (Hunt Club/South Keys), 11 (Gloucester Nord/Orléans), 12 (périphérie d'Ottawa est), 13 (Nepean), 14 (périphérie d'Ottawa ouest) et 15 (North Grenville) de l'ELL.
Sous-secteur 1 à 3	RMR d'Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)

Gatineau¹



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

0,8 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 269 \$

EN HAUSSE de 9,1 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

1,2 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 298 \$

¹ Partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau.

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« La migration, l'emploi chez les jeunes et la baisse de l'accès à la propriété continuent de soutenir la demande de logements locatifs, ce qui a maintenu le taux d'inoccupation sous 1 %. »

Lukas Jasmin-Tucci
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Il y a eu une autre forte augmentation de l'offre, mais plusieurs facteurs ont contribué à une croissance équivalente de la demande. Le taux d'inoccupation est donc resté stable (0,8 %).

Le loyer moyen des appartements de 2 chambres a connu sa plus forte hausse depuis que les données sont disponibles, soit 9,1 %.

Le peu d'appartements disponibles et les loyers plus élevés auxquels font face les locataires qui déménagent font que peu d'entre eux changent de logement. Le taux de rotation de la région de Gatineau (9,5 %) est parmi les plus faibles au Canada.

La demande de logements locatifs a vraisemblablement été soutenue par une migration nette en croissance. Les deux plus importantes sources ont été la migration internationale et les résidents non permanents.

Le taux d'inoccupation demeure stable dans le marché locatif de Gatineau

Le taux d'inoccupation dans la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau s'est établi à 0,8 %. D'un point de vue statistique, il s'est maintenu par rapport au taux enregistré en octobre 2021 (1,1 %).

L'offre et la demande ont toutes deux progressé fortement, ce qui s'est soldé par une stabilité du taux d'inoccupation.

Le retour de la migration soutient la demande de logements locatifs

À l'échelle provinciale, le bilan migratoire a augmenté au cours des 12 derniers mois. Il a atteint son niveau de 2019 et a ainsi comblé la baisse engendrée par la pandémie en 2020. Environ les trois quarts des ménages migrants optent pour la location à leur arrivée. Plusieurs éléments de la migration ont soutenu la croissance de la demande de logements locatifs.

Les deux plus importantes sources de la migration ont été l'immigration et les résidents non permanents.

La hausse particulièrement forte de l'immigration pourrait s'expliquer par un effet de rattrapage. Les flux migratoires de la région de Gatineau reflètent habituellement ceux de la province, puisqu'une bonne partie des migrants s'y installe.

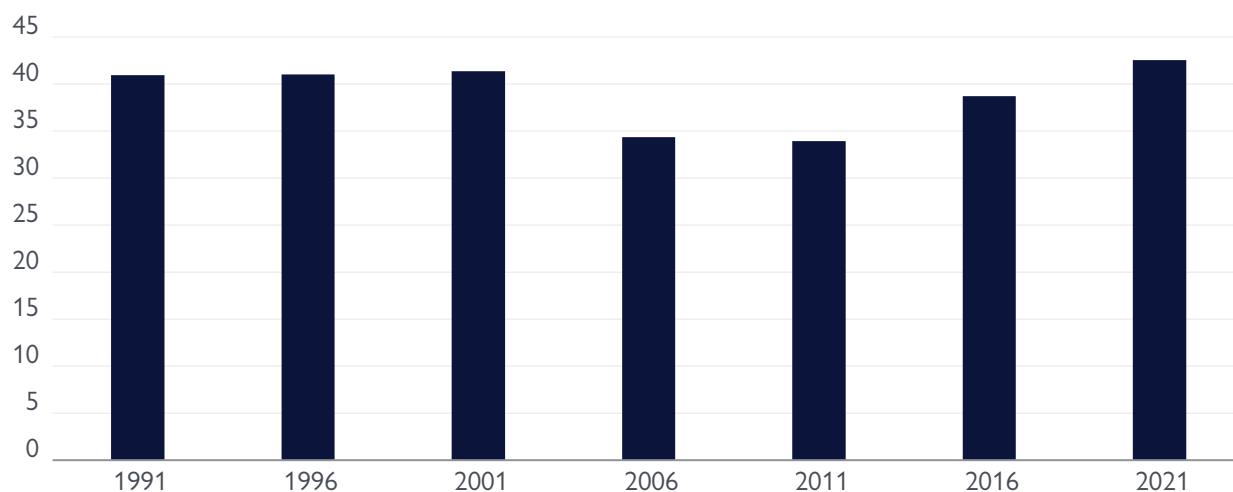
On peut donc s'attendre à ce que ces nouveaux arrivants se soient ajoutés au bassin de locataires potentiels dans la région de Gatineau.

La migration interprovinciale a elle aussi augmenté, entre autres grâce à une amélioration du solde avec l'Ontario. En effet, le nombre de personnes qui quittent l'Ontario vers le Québec a continué de croître, et le déficit migratoire qu'accuse habituellement le Québec avec l'Ontario est presque effacé. Typiquement, une part importante de ces ménages ontariens (surtout d'Ottawa) s'établit dans la région de Gatineau.

Il semble donc que tous les éléments du bilan migratoire aient été réunis en 2022 pour favoriser la croissance de la demande de logements locatifs.

Sur le marché de la revente, l'offre d'habitations est historiquement faible et les prix ont augmenté fortement. Ces facteurs, conjugués à la hausse du taux hypothécaire, limitent l'accès à la propriété pour certains ménages qui envisageaient de quitter le marché locatif. Cette situation contribue à ce qu'une part grandissante des ménages de 25 à 44 ans demeure locataire. En effet, le taux de location dans ce groupe d'âge est passé de 34 à 43 % au cours des 10 dernières années (figure 1). Il est probable que cette tendance se soit maintenue, ce qui a renforcé la demande de logements locatifs dans ce groupe d'âge.

Figure 1 : Proportion de ménages locataires chez les 25 à 44 ans (%)

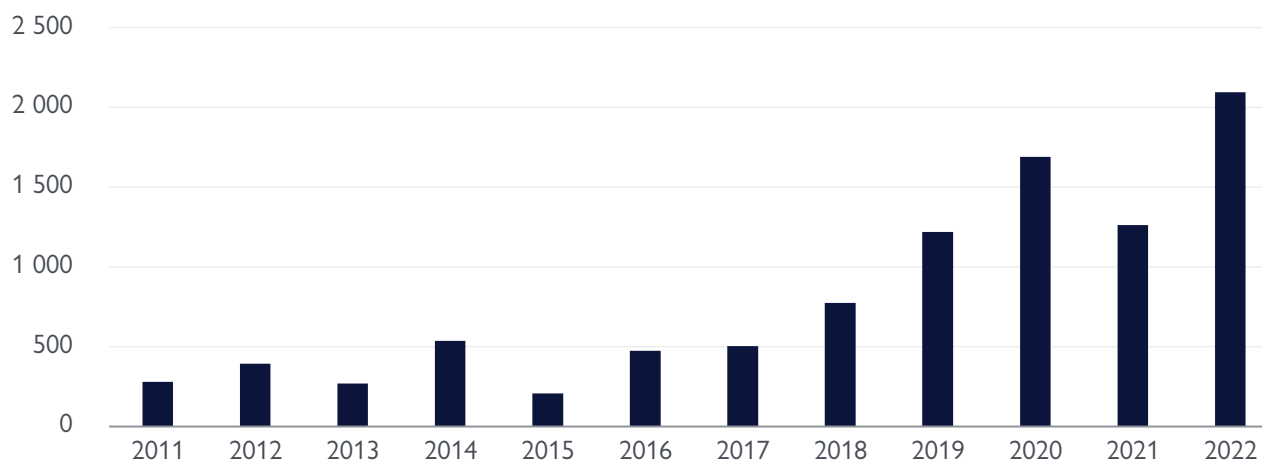


Source : Statistique Canada

L'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans a récemment dépassé le niveau atteint durant les mois précédant la pandémie. Ce groupe d'âge a été le plus durement touché par les pertes d'emplois et a connu la reprise la plus lente. Ce segment de la population étant composé en majorité de locataires, l'amélioration du marché du travail a pu soutenir la demande de logements locatifs en rendant possible la formation de nouveaux ménages.

Du côté de l'offre, plus de 2 000 logements locatifs ont été achevés depuis la dernière enquête. Après un ralentissement en 2021, l'achèvement de logements locatifs reprend le rythme soutenu amorcé en 2019 (figure 2). Malgré cela, la région continue d'enregistrer une hausse de la demande suffisante pour maintenir le taux d'inoccupation à un faible niveau.

Figure 2 : Achèvements de logements locatifs traditionnels



Source : SCHL

Note : Années d'octobre à septembre.

La croissance des loyers s'accélère

Le loyer moyen des appartements de 2 chambres a augmenté de 9,1 %, du jamais vu depuis que les données sur les loyers sont disponibles. Cette hausse est aussi parmi les plus fortes à avoir été enregistrées au Québec en 2022. Comme c'est le cas depuis 2018, le nombre d'unités disponibles est faible, ce qui intensifie la pression sur les loyers.

Les ménages locataires qui déménagent sont davantage exposés à ces hausses. En effet, la croissance des loyers est plus élevée (11 %) pour les unités où il y a eu rotation (changement de locataires au cours des 12 derniers mois) que pour celles ayant conservé leurs locataires. Dans la catégorie des appartements de 2 chambres, le loyer moyen des unités vacantes était de 1 502 \$, tandis que celui des unités occupées se situait à 1 268 \$.

Le peu d'appartements disponibles et les loyers plus élevés que doivent payer les locataires qui déménagent font que peu d'entre eux changent de logement. Le taux de rotation de la région de Gatineau (9,5 %) est parmi les plus faibles au Canada.

Baisse de l'offre sur le marché des copropriétés à louer

Depuis la dernière enquête, le nombre de copropriétés offertes en location a fortement diminué. Seulement 23 % des copropriétés se retrouvent maintenant sur le marché locatif, alors que cette proportion dépassait les 30 % lors des 6 enquêtes précédentes.

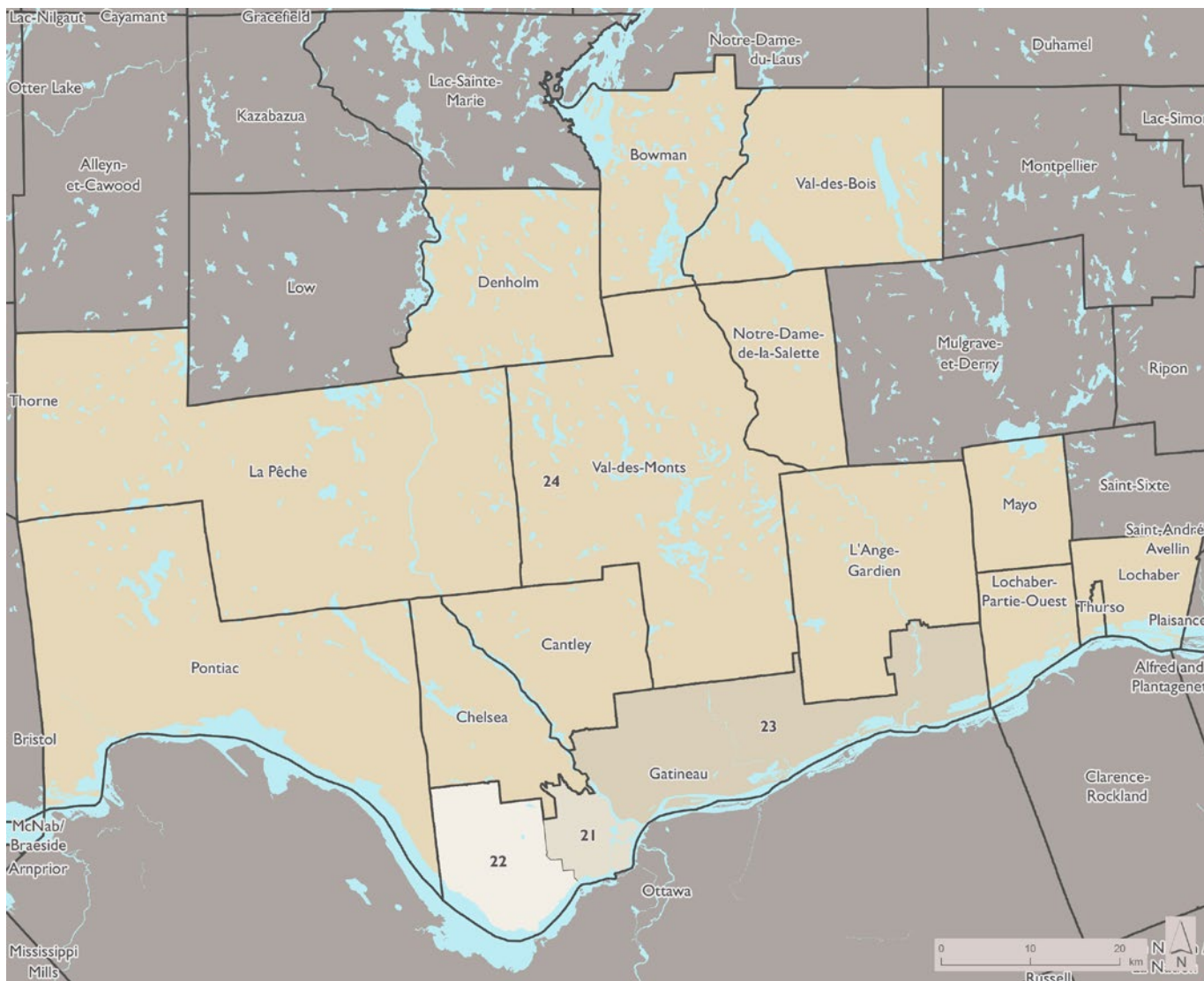
Cette baisse de l'offre fait que le taux d'inoccupation reste faible, à 1,2 % — un niveau comparable à celui du marché locatif traditionnel.

L'écart s'est amoindri entre les loyers des copropriétés offertes en location (1 298 \$) et ceux des logements locatifs traditionnels (1 269 \$) pour les unités de 2 chambres. Ce rapprochement pourrait s'expliquer par :

- l'ajout important de nouvelles unités sur le marché locatif traditionnel (les unités plus récentes ont en moyenne des loyers plus élevés);
- la baisse du nombre de nouvelles unités en copropriétés (moins de 100 copropriétés ont été achevées depuis 2019).



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise)

Zone 21	Hull : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Hull.
Zone 22	Aylmer : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité d'Aylmer.
Zone 23	Gatineau : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Gatineau, à l'ancienne municipalité de Buckingham et à l'ancienne municipalité de Masson-Angers.
Zone 24	Zone périphérique : Secteur correspondant aux municipalités suivantes: Chelsea, Cantley, La Pêche, Pontiac, Val-des-Monts, L'Ange-Gardien, Denholm, Thurso, Lochaber, et Lochaber-Partie-Ouest.
Zones 21 à 24	RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise).

Québec



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1,5 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

976 \$

EN HAUSSE de 3,5 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

**** %**

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 192 \$

**Donnée supprimée.

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« À 1,5 %, le taux d'inoccupation n'avait pas été aussi faible dans la RMR depuis 2010. Même si l'offre a été soutenue au cours des dernières années, elle ne répond visiblement pas à la demande. »

Olivier Fortin-Gagnon
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation global dans la région s'est établi à 1,5 % en octobre 2022, son niveau le plus faible depuis 2010. La hausse de la migration, le ralentissement de l'accession à la propriété et la reprise des cours sur les campus ont manifestement alimenté la forte demande sur le marché locatif.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs les moins chers est passé sous les 1 %. Cette faible disponibilité crée des problèmes d'abordabilité supplémentaires pour les ménages ayant les revenus les plus faibles dans la région.

La croissance des loyers en 2022 dans la RMR de Québec a été de 8,2 % pour les logements de 2 chambres où il y a eu un changement de locataires. Elle s'est chiffrée à 3,8 % pour ceux dont les occupants n'ont pas changé.

Le taux d'inoccupation dans la RMR est descendu à 1,5 % en 2022, son plus bas niveau depuis 2010

Le taux d'inoccupation global des logements locatifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec s'est établi à 1,5 % en octobre 2022. Il a fortement diminué par rapport aux 3 dernières années, où il oscillait autour de 2,5 %. Il faut remonter à 2010 pour voir un taux plus faible (1,0 %).

Les étudiants et la migration contribuent à la forte demande sur le marché locatif

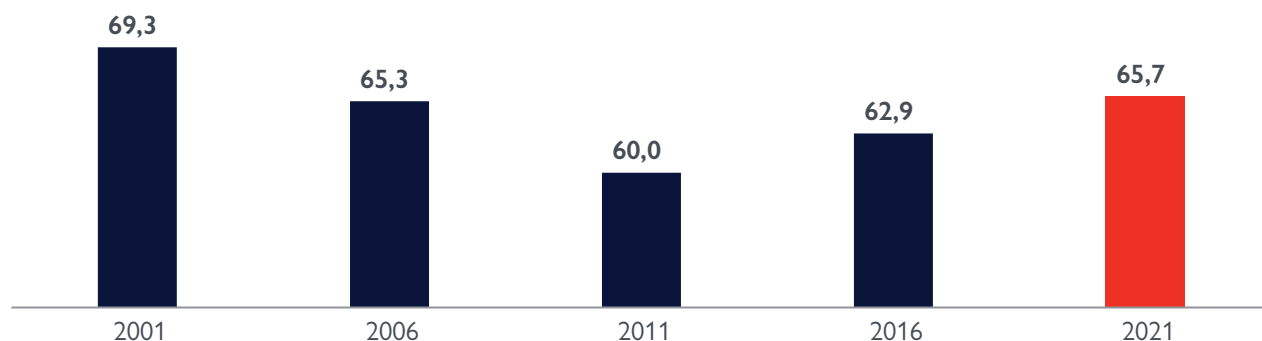
En 2022, la reprise des cours réguliers à l'université et dans les cégeps a fait augmenter le nombre d'étudiants inscrits à temps plein et d'étudiants internationaux. Cette augmentation

a fait croître la demande de logements locatifs, surtout dans les secteurs centraux et dans les fourchettes de prix les plus faibles.

En 2022, la migration provinciale est revenue à son niveau d'avant la pandémie. Au premier semestre de 2022, le solde migratoire a presque triplé dans la province par rapport à la même période en 2021. La région devrait avoir reçu une bonne partie de ce flux, ce qui aura contribué à stimuler la demande de logements locatifs.

Depuis 2016, de plus en plus de jeunes ménages repoussent le projet de devenir propriétaires. Ils sont freinés par l'augmentation du prix et la faiblesse de l'offre sur le marché de la revente. De fait, la proportion de locataires parmi les jeunes ménages a atteint un niveau qui n'a pas été observé depuis 2006, soit 65,7 % (figure 1). Ces jeunes ménages créent une pression supplémentaire sur la demande de logements locatifs dans la RMR.

Figure 1 : Proportion (%) de ménages locataires chez les moins de 35 ans — RMR de Québec



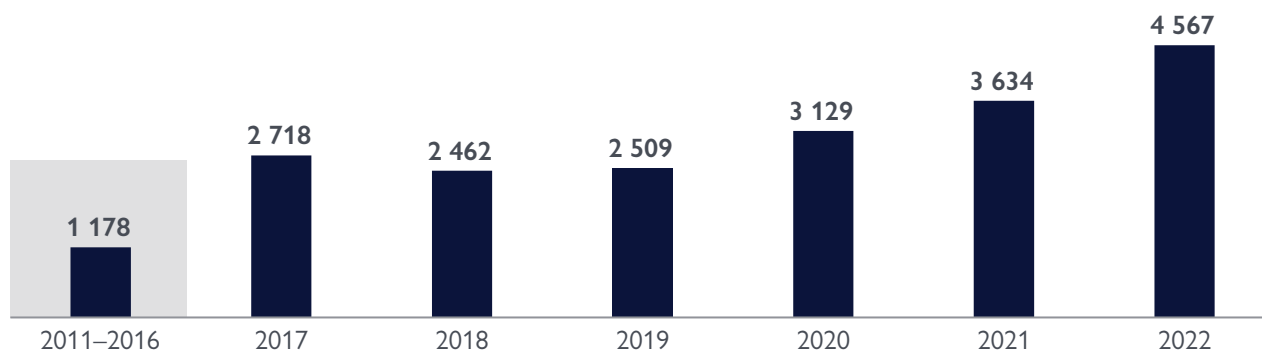
Source : Statistique Canada (Recensements de 2001 à 2021 et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

L'offre est soutenue mais ne répond manifestement pas à la demande

Sans conteste, l'offre de logements locatifs s'est accrue dans la RMR au cours des dernières années. Nous remarquons que la part des logements locatifs dans le total des mises en chantier est de plus en plus importante dans la région.

De 2011 à 2016, il y avait en moyenne 1 178 logements locatifs achevés par année. Par comparaison, ce nombre a plus que quadruplé en 2022, pour atteindre 4 567. Or, cette offre accrue ne suffit toujours pas à répondre à la forte demande dans la région.

Figure 2 : Nombre de logements locatifs achevés* dans la RMR de Québec



Source : SCHL

*Données de juillet à juin, par exemple de juillet 2021 à juin 2022 pour la période de 2022. Les données excluent les unités dans les résidences pour personnes âgées.

Le taux d'inoccupation a beaucoup diminué dans la majorité des secteurs de la région

Avec le retour des étudiants réguliers et internationaux, nous avons observé une baisse importante des taux d'inoccupation dans les secteurs avoisinant les cégeps et l'Université Laval (Haute-ville, Basse-ville et Sainte-Foy-Sillery). En revanche, les taux sont restés supérieurs à la moyenne de la RMR.

La demande de logements locatifs est très forte dans les autres secteurs de l'agglomération de Québec, car ils enregistrent presque tous des taux inférieurs à 1 %.

Les taux d'inoccupation sont faibles dans l'ensemble des fourchettes de loyers

En 2022, les taux d'inoccupation des logements locatifs les moins chers sont passés sous les 1 %. Leur faiblesse démontre bien, encore une fois, la dynamique générale de la région, où l'offre ne suffit pas à répondre à la demande croissante de logements locatifs abordables.

Cette situation crée une pression supplémentaire pour les ménages ayant les revenus les plus faibles dans la RMR. En effet, il est de plus en plus difficile pour eux de trouver des logements qui répondent à leurs besoins tout en payant un loyer inférieur à 30 % de leur revenu.

Tableau 1 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, selon la fourchette de loyers — Québec (RMR)

Fourchettes de loyers Québec (RMR)	Taux d'inoccupation	
	2021	2022
Moins de 700 \$	2,3	1,0
700 à 799 \$	1,8	0,4
800 à 899 \$	1,6	0,8
900 à 999 \$	2,2	0,7
1 000 à 1 099 \$	3,9	2,0
1 100 \$ et +	4,2	3,3
Toutes les fourchettes	2,5	1,5

La hausse des loyers a été modérée dans la région en comparaison de la moyenne provinciale

En 2022, nous avons recueilli de nouvelles données sur la variation des loyers des logements de 2 chambres, selon qu'il a eu rotation de locataires ou non durant l'année. Nous avons ainsi constaté des hausses de loyer :

- de 8,2 % pour les logements où il y a eu un changement de locataires;
- de 3,4 % pour les logements dont les occupants n'ont pas changé.

Ces hausses montrent que lorsqu'il y a eu un changement de locataires, les propriétaires ont rajusté les loyers selon la valeur du marché. Ainsi, le loyer moyen des logements de 2 chambres dont les occupants ont changé était de 1 000 \$ en 2022. Celui des logements de même taille dont les occupants sont demeurés les mêmes était de 900 \$, soit 100 \$ de moins.

Il est à noter qu'environ 15 % des locataires de la région ont changé d'appartement entre 2021 et 2022. Ce taux de rotation est faible par rapport à celui d'avant la pandémie, qui était d'environ 22 %.

Dans la province, le loyer moyen des logements ayant changé d'occupants en 2022 a augmenté de 13,2 %. En revanche, celui des logements dont les occupants sont demeurés les mêmes s'est accru de 3,6 %.

Les taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location ont beaucoup diminué dans les immeubles de 100 unités et plus

Le taux d'inoccupation des copropriétés en location dans les immeubles de 100 unités et plus a fortement baissé en 2022 par rapport à 2021 : il est passé de 7 à 0 % environ.

Cette baisse s'explique en grande partie par la forte demande dans l'agglomération de Québec où se trouvent ces immeubles. La demande y a été favorisée par le retour des étudiants et la hausse de la migration.

Le loyer moyen des logements de 2 chambres en 2022 a été plus cher sur le marché des copropriétés à louer (1 192 \$) que sur le marché locatif traditionnel (976 \$).



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.

Description des zones de l'ELL — RMR de Québec

Zone 1	Haute-Ville - Quartiers Saint-Jean-Baptiste, Montcalm, Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline-Parlementaire et Saint-Sacrement
Zone 2	Basse-Ville - Quartiers Saint-Roch, Saint-Sauveur, Maizerets, Vieux-Limoilou et Lairer
Zone 3	Sainte-Foy-Sillery - Quartiers Sillery, Cité-Universitaire, Pointe-de-Sainte-Foy, Saint-Louis et Plateau
Zone 4	Les Rivières - Arrondissement des Rivières
Zone 5	Beauport - Arrondissement de Beauport
Zone 6	Charlesbourg - Arrondissement de Charlesbourg
Zone 7	Haute-Saint-Charles - Quartiers Lac-Saint-Charles, Châtelets, Saint-Émile et Loretteville
Zone 8	Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette - Quartiers Val-Bélair et Aéroport, et ville de L'Ancienne-Lorette
Zone 9	Saint-Augustin-Cap-Rouge - Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures et quartier Cap-Rouge
Zones 1 à 9	Agglomération de Québec
Zone 10	Périphérie-Nord - Côte-de-Beaupré (Municipalités régionales de comté de La Côte-de-Beaupré et de l'Île d'Orléans), JacquesCartier (Municipalité régionale de comté de La Jacques-Cartier et ville de Neuville)
Zone 11	Rive-Sud Ouest - Arrondissement Chutes-de-la-Chaudière-Ouest et municipalité de Saint-Antoine-de-Tilly
Zone 12	Rive-Sud Centre - Arrondissement Chutes-de-la-Chaudière-Est et municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon
Zone 13	Rive-Sud Est - Arrondissement Desjardins et municipalités de Saint-Henri et de Beaumont
Zones 11 à 13	Rive Sud
Zones 1 à 13	RMR de Québec

Description des sous-secteurs — Enquêtes sur les copropriétés — RMR de Québec

Sous-secteur 1	Centre-Nord. Zones 1 (haute-ville de Québec), 2 (basse-ville de Québec), 3 (Sainte-Foy-Sillery) et 4 (Les Rivières).
Sous-secteur 2	Couronne Nord. Zones 5 (Beauport), 6 (Charlesbourg), 7 (Haute-Saint-Charles), 8 (Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette), 9 (Saint-Augustin-Cap-Rouge) et 10 (Côte-de-Beaupré, Jacques-Cartier).
Sous-secteur 3	Rive-Sud. Zones 11 (Rive-Sud Ouest), 12 (Rive-Sud Centre) et 13 (Rive-Sud Est).
Sous-secteur 1 à 3	RMR de Québec

Montréal



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

2 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 022 \$

EN HAUSSE de 5,4 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

2 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 517 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« La forte demande sur le marché locatif a fait baisser le taux d'inoccupation. Les hausses de loyer ont aussi été importantes, surtout pour les locataires qui ont déménagé. »

Francis Cortellino
Économiste

CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation sur l'île de Montréal est descendu de 3,7 à 2,3 %. Sa baisse a été causée par un fort rebond de la migration internationale et un ralentissement de l'accession à la propriété. Ce dernier facteur a aussi soutenu la demande de logements locatifs en banlieue. Malgré l'ajout de milliers de nouveaux appartements, la banlieue a continué d'avoir un taux d'inoccupation oscillant autour de 1 %.

Nouvelles données : pour les appartements de 2 chambres, il y avait un écart de 28 % entre le loyer moyen des logements ayant accueilli de nouveaux locataires (1 235 \$) et le loyer moyen de ceux dont les locataires étaient restés les mêmes (963 \$).

La variation du loyer moyen entre 2021 et 2022, pour les appartements de 2 chambres, a été la plus forte en 20 ans (+5,4 %). Par contre, elle était de 14,5 % pour les logements ayant accueilli de nouveaux locataires et de 3,5 % pour ceux où les locataires étaient restés les mêmes.

L'offre de copropriétés en location a fortement augmenté en 2022. Par contre, la demande a aussi augmenté, pour les mêmes raisons que sur le marché locatif traditionnel, si bien que le taux d'inoccupation est demeuré stable, à 2 %.

La demande reprend sur l'île de Montréal, et les taux d'inoccupation sont faibles en banlieue

Le taux d'inoccupation a diminué dans la région de Montréal en 2022, pour se situer à 2 %. Il se rapproche ainsi de son niveau de 2019, c'est-à-dire avant la pandémie (1,5 %). Cependant, la proportion de logements vacants variait selon les secteurs (tableau 1).

Tableau 1 : Taux d'inoccupation (%) dans certains secteurs géographiques de la RMR de Montréal

Secteurs	2019	2020	2021	2022
Centre-ville de Montréal/Île-des-Soeurs	2,6	10,2	6,3	4,3
Côte-des-Neiges/ Mont-Royal/Outremont	1,7	4,7	4,8	3,3
Île de Montréal	1,6	3,2	3,7	2,3
Banlieue	1,2	1,2	1,1	1,3
RMR de Montréal	1,5	2,7	3,0	2,0

Source : SCHL

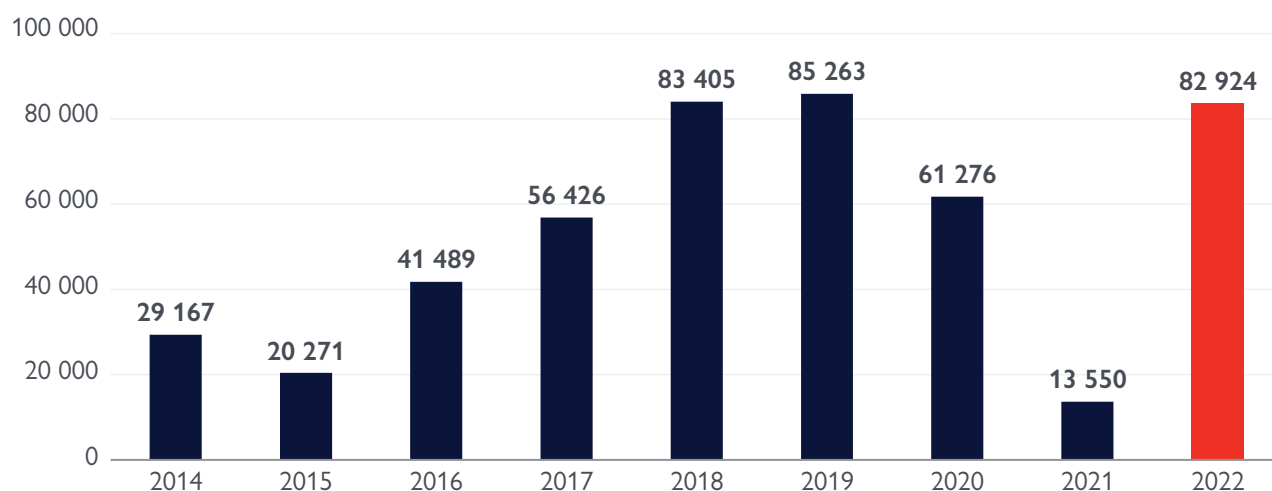
Sur l'île de Montréal, le taux d'inoccupation est descendu à 2,3 %, alors que de 2019 à 2021 il avait pratiquement doublé.

Dans les secteurs centraux de l'île où il y a beaucoup d'étudiants et de nouveaux arrivants, comme le centre-ville et Côte-des-Neiges, les taux d'inoccupation ont baissé (tableau 1). C'est surtout du côté des petits appartements (studios et 1 chambre) qu'ils ont diminué.

Le fort rebond de la migration (figure 1) et les cours en présentiel dans les collèges et universités ont alimenté la demande locative dans ces zones de l'île de Montréal.

Ces mêmes secteurs sont aussi parmi ceux où l'ajout de nouveaux appartements locatifs a été le plus important (en nombre) en 2022. Cette hausse de l'offre fait que les taux d'inoccupation y demeurent encore plus élevés que dans plusieurs autres secteurs de l'île.

Figure 1 : Important rebond du solde migratoire* au Québec en 2022



Source : Statistique Canada

*De juillet de l'année précédente à juin de l'année en cours.

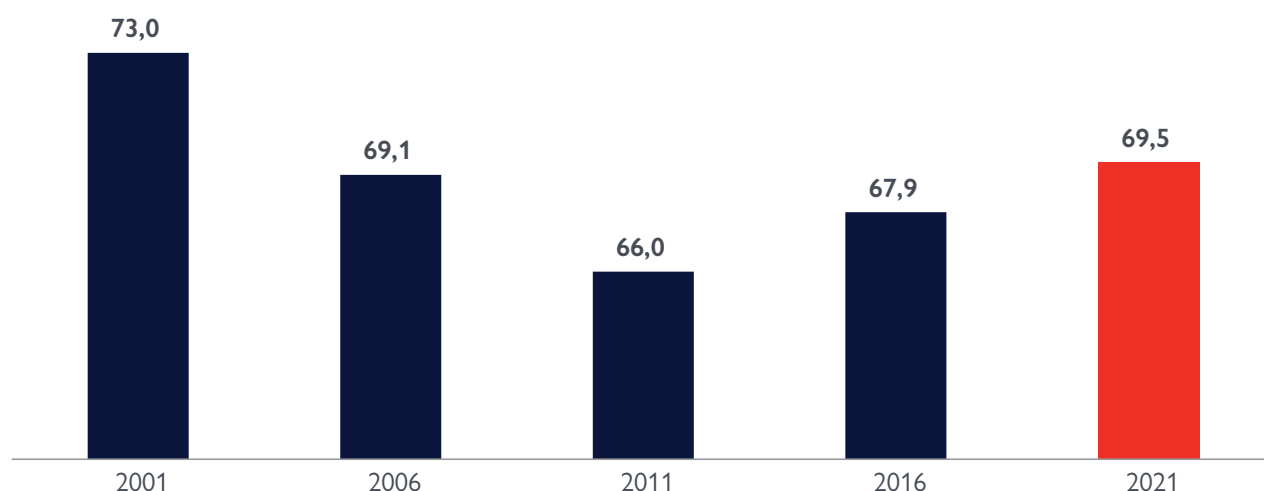
Sur l'ensemble du territoire montréalais (île et banlieue), 2 autres facteurs ont aussi soutenu la demande de logements locatifs : la hausse de l'emploi chez les jeunes, et la forte croissance des prix sur le marché immobilier depuis le début de la pandémie.

Ce dernier élément a eu pour conséquence de rendre plus difficile l'accession à la propriété des ménages locataires.

En effet, dans la majorité des groupes d'âge, la proportion de locataires chez les ménages montréalais était plus élevée en 2021 qu'en 2016 (données du recensement). Cette hausse s'est probablement poursuivie en 2022.

Cette situation s'est aussi fait sentir chez les plus jeunes ménages, qui depuis une dizaine d'années tendent à être de plus en plus locataires (figure 2).

Figure 2 : La proportion (%) des ménages locataires de moins de 35 ans poursuit sa hausse dans la RMR de Montréal



Sources : Statistique Canada et SCHL (calculs)

La difficulté d'accéder à la propriété a donc probablement alimenté la demande de logements locatifs dans la RMR. Elle aide aussi à expliquer la situation du marché locatif en banlieue, où le taux d'inoccupation est demeuré stable, à 1 %.

Le taux d'inoccupation en banlieue est resté faible malgré certains facteurs liés à l'offre et à la demande qui auraient pu le faire augmenter :

- plus de 60 % des 12 000 nouveaux logements locatifs dans la RMR se trouvaient en banlieue;
- il y a eu une forte augmentation du nombre de personnes quittant la banlieue pendant la pandémie pour s'installer ailleurs au Québec.

L'ensemble des grands secteurs de la banlieue, soit la Rive-Sud (1,2 %), Laval (1,8 %) et la Rive-Nord (1,3 %), affichaient des taux d'inoccupation similaires. Seule la zone de la Rive-Nord se démarquait un peu, car le taux d'inoccupation y a légèrement augmenté de 2021 à 2022 (il est passé de 0,4 à 1,3 %).

Comme c'est sur la Rive-Nord que les logements sont les moins chers, l'accession à la propriété semble avoir moins ralenti dans ce secteur.

Ce facteur montre que la demande locative a été un peu moins soutenue sur le marché locatif de la Rive-Nord qu'ailleurs, d'où la hausse du taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation est plus élevé pour les logements construits récemment

En 2022, l'augmentation de l'offre d'appartements construits récemment a progressé plus rapidement que la demande dans ce segment de marché.

En effet, le taux d'inoccupation des appartements construits au cours des 3 dernières années était plus élevé (4,2 %) que pour l'ensemble du marché (peu importe l'année de construction).

C'est signe d'une détente dans le créneau des appartements locatifs récents, puisque le taux d'inoccupation en 2021 n'était que de 2,7 %.

Les loyers moyens des logements construits récemment sont plus chers que dans l'ensemble du marché (écart de 57 % pour les appartements de 2 chambres dans la RMR en 2022). Cette différence a pu limiter le nombre de locataires potentiels.

Peu d'appartements abordables sont inoccupés

L'offre de logements abordables demeure d'actualité dans le Grand Montréal, et ce, malgré la construction soutenue d'appartements locatifs ces dernières années.

En règle générale, les taux d'inoccupation sont plus élevés dans les fourchettes de loyers élevées, inabornables pour les ménages locataires à faible revenu.

Par exemple, les taux d'inoccupation étaient de seulement 1 % pour les appartements considérés abordables pour les 40 % des ménages locataires les moins fortunés (revenu de moins de 43 000 \$). Quant aux appartements qui étaient abordables pour les ménages gagnant entre 63 000 et 97 000 \$ par année, leur taux d'inoccupation était plutôt de 5,4 %.

Nouvelles données : les loyers et leur taux de croissance sont plus élevés pour les appartements ayant changé de locataires

Pour les appartements de 2 chambres, il y avait un écart de 28 % entre le loyer moyen des unités ayant accueilli de nouveaux locataires (1 235 \$) et celui d'un logement où les locataires étaient restés les mêmes (963 \$).

Voici ce qui explique cette différence : lorsqu'un logement est libéré par son locataire, le propriétaire peut rajuster le loyer selon le loyer des logements comparables du marché. Il peut aussi avoir fait des rénovations.

Nous observons en effet que de 2021 à 2022 :

- La variation du loyer moyen a été de 14,5 % pour les logements de 2 chambres ayant accueilli de nouveaux locataires.
- La hausse n'était que de 3,5 % pour les logements où il n'y avait pas eu de changement d'occupants.

Pour l'ensemble des appartements de 2 chambres, la hausse du loyer moyen a été de 5,4 %, la plus forte en 20 ans. La rareté des logements à louer est un des facteurs à l'origine de cette augmentation soutenue. La croissance du loyer moyen était semblable pour tous les appartements, peu importe leur taille. Elle était aussi assez uniforme parmi les grands secteurs géographiques de la RMR.

Les faibles taux d'inoccupation et les hausses de loyers de plus en plus fortes font que les locataires sont de plus en plus réticents à déménager. De fait, 10 % des ménages locataires montréalais ont changé d'adresse en 2022, contre 11 % en 2021 et 16 % en 2019 (juste avant la pandémie).

Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location est stable

En 2022, le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location est demeuré stable, à 2 %, dans la RMR de Montréal. Il est similaire à celui que l'on observe sur le marché locatif traditionnel.

Cette stabilité s'explique par une offre et une demande qui ont progressé au même rythme.

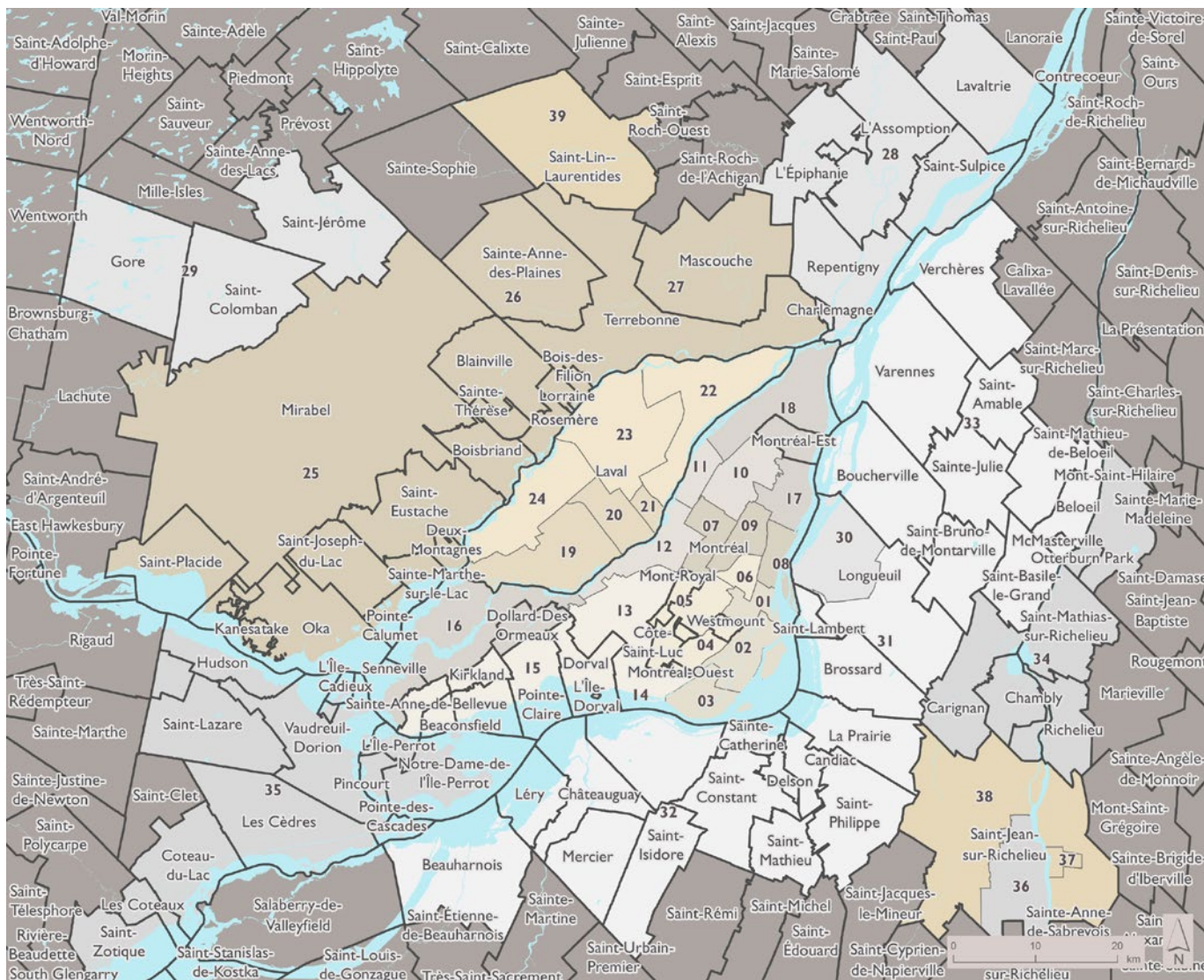
Après avoir marqué une pause en 2021, le nombre de copropriétés offertes en location a beaucoup augmenté en 2022. Il s'est accru de 4 200 unités, une des hausses les plus importantes des dernières années.

La demande de copropriétés à louer a donc été soutenue. Elle s'explique entre autres par le rebond du nombre de migrants internationaux et d'étudiants en présentiel. Le ralentissement de l'accession à la propriété pourrait avoir fait augmenter le nombre de ménages ayant opté pour la location d'une copropriété. C'est un autre facteur qui a stimulé la demande.

Cette rareté des copropriétés à louer a exercé une pression à la hausse sur les loyers. Dans le cas des copropriétés de 2 chambres, le loyer moyen a atteint 1 520 \$ en 2022 dans la région de Montréal, alors qu'il était de 1 420 \$ en 2021.



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Descriptions des zones de l'ELL — RMR de Montréal

Zone 1	Centre-ville de Montréal, Île-des-Soeurs - Fleuve Saint-Laurent (sud), chemin Remembrance, avenue des Pins et rue Sherbrooke (nord), rue Amherst (est), rue Guy (ouest), Île-des-Soeurs.
Zone 2	Sud-Ouest (Mtl), Verdun (Mtl) - Fleuve Saint-Laurent (sud), canal Lachine et limites de Westmount (nord), rue Guy et autoroute Bonaventure (est), limites de Lasalle (ouest).
Zone 3	Lasalle (Mtl)
Zone 4	Notre-Dame-de-Grâce (Mtl), Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest - canal Lachine (sud), limites de Côte-Saint-Luc et de Hampstead (nord), boul. Décarie et limites de Westmount (est), limites de Montréal-Ouest et de Saint-Pierre (ouest).
Zone 5	Côte-des-Neiges (Mtl), Mont-Royal, Outremont (Mtl) - limites de Westmount et voie Camillien-Houde (sud), limites de Ville Mont-Royal (nord), limites d'Outremont (est), boul. Décarie (ouest).
Zone 6	Plateau Mont-Royal (Mtl) - rue Sherbrooke (sud), voie ferrée du CP (nord), rue d'Iberville (est), limites d'Outremont et avenue du Parc (ouest).
Zone 7	Villeray (Mtl), Saint-Michel (Mtl), Parc-Extension (Mtl) - rue Bélanger et rue Jean-Talon (sud), boul. Métropolitain et voie ferrée du CN (nord), 24e Avenue (est), boul. de l'Acadie (ouest).

Zone 8	Hochelaga-Maisonneuve (Mtl) - Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Sherbrooke (nord), rue Viau (est), rue Amherst (ouest).
Zone 9	Rosemont (Mtl), La Petite-Patrie (Mtl) - rue Sherbrooke et voie ferrée du CP (sud), rue Jean-Talon, rue Bélanger et limites de Saint-Léonard (nord), rue Lacordaire et rue Dickson (est), avenue du Parc (ouest).
Zone 10	Anjou (Mtl), Saint-Léonard (Mtl) - boul. Métropolitain et rue Jarry (sud), rivière des Prairies (nord), limites de Montréal-Nord et de Saint-Léonard (est), voie ferrée (ouest).
Zone 11	Montréal-Nord (Mtl)
Zone 12	Ahuntsic (Mtl), Cartierville (Mtl) - rivière des Prairies (nord), boul. Saint-Michel (est), limites de l'ancienne municipalité de Pierrefonds (ouest).
Zone 13	Saint-Laurent (Mtl)
Zone 14	Dorval, Lachine, Saint-Pierre (Mtl)
Zone 15	Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue
Zone 16	Dollard-des-Ormeaux, Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard (Mtl), Pierrefonds (Mtl), Roxboro (Mtl), Sainte-Geneviève (Mtl), Senneville (Mtl)
Zone 17	Mercier (Mtl) - Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Bélanger (nord), limites de l'ancienne municipalité de Montréal-Est (est), rue Viau et rue Dickson (ouest).
Zone 18	Pointe-aux-Trembles (Mtl), Rivière-des-Prairies (Mtl), Montréal-Est (Mtl)
Zones 1 à 18	Île de Montréal
Zone 19	Chomedey, Sainte-Dorothée (Laval)
Zone 20	Laval-des-Rapides (Laval)
Zone 21	Pont-Viau (Laval)
Zone 22	Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay (Laval)
Zone 23	Vimont, Auteuil (Laval)
Zone 24	Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose (Laval)
Zones 19 à 24	Laval
Zone 25	Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide, Mirabel
Zones 26	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse
Zone 28	Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice, Lavaltrie
Zone 29	Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme, Gore, Saint-Colomban
Zones 27 et 39	Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne, Saint-Lin-Laurentides
Zones 25 à 29, 39	Rive-Nord
Zones 19 à 29, 39	Laval-Rive-Nord
Zone 30	Longueuil
Zones 31	Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert, Saint-Lambert
Zone 32	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe

Zones 33	Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Varennes, Verchères
Zone 34	Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias
Zones 36 à 38	St-Jean-sur-Richelieu, Iberville, Saint-Luc
Zones 30 à 34, 36 à 38	Rive-Sud
Zone 35	Notre-Dame-de-L'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot, Les Cèdres, Saint-Zotique, Coteau-du-Lac M, Les Coteaux M.
Zones 19 à 39	Banlieue
Zones 1 à 39	RMR de Montréal

Descriptions des sous-secteurs — Enquêtes sur les copropriétés — RMR de Montréal

Sous-secteur 1	Centre-ville. Zone 1 (centre-ville de Montréal et Île-des-Soeurs).
Sous-secteur 2	Péricentre. Zones 2 (Sud-Ouest [Mtl] et Verdun [Mtl]), 4 (Notre-Dame-de-Grâce [Mtl], Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount et Montréal-Ouest), 5 (Côte-des-Neiges [Mtl], Mont-Royal et Outremont [Mtl]) et 6 (Plateau Mont-Royal [Mtl]).
Sous-secteur 3	Ouest de l'île de Montréal. Zones 3 (LaSalle [Mtl]), 12 (Ahuntsic [Mtl] et Cartierville [Mtl]), 13 (Saint-Laurent [Mtl]), 14 (Dorval et Lachine [Mtl]), 15 (Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville et Sainte-Anne-de-Bellevue) et 16 (Dollard-des-Ormeaux, Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard [Mtl], Pierrefonds [Mtl], Roxboro [Mtl] et Sainte-Geneviève [Mtl]).
Sous-secteur 4	Est de l'île de Montréal. Zones 7 (Villeray [Mtl], Saint-Michel [Mtl] et Parc-Extension [Mtl]), 8 (Hochelaga-Maisonneuve [Mtl]), 9 (Rosemont [Mtl] et La Petite-Patrie [Mtl]), 10 (Anjou [Mtl] et Saint-Léonard [Mtl]), 11 (Montréal-Nord [Mtl]), 17 (Mercier [Mtl]) et 18 (Pointe-aux-Trembles [Mtl], Rivière-des-Prairies [Mtl] et Montréal-Est [Mtl]).
Sous-secteur 1 à 4	Île de Montréal
Sous-secteur 5	Laval. Zones 19 (Chomedey et Sainte-Dorothée [Laval]), 20 (Laval-des-Rapides [Laval]), 21 (Pont-Viau [Laval]), 22 (Saint-François, Saint-Vincent et Duvernay [Laval]), 23 (Vimont et Auteuil [Laval]), 24 (Laval-Ouest, Fabreville et Sainte-Rose [Laval]).
Sous-secteur 6	Vaudreuil-Soulanges. Zone 35 (Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot et Les Cèdres).
Sous-secteur 7	Rive-Nord. Zones 25 (Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide et Mirabel), 26 (Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines et Sainte-Thérèse), 28 (Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice et Lavaltrie), 29 (Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme, Gore et Saint-Colomban), 27 & 39 (Lachenaie, La Plaine, Mascouche et Terrebonne, Saint-Lin-Laurentides).
Sous-secteur 8	Rive-Sud. Zones 30 (Longueuil), 31 (Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert et Saint-Lambert), 32 (Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu et Saint-Philippe), 33 (Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil et Varennes), 34 (Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu et Saint-Mathias), 36-38 (St-Jean-sur-Richelieu, Iberville, Saint-Luc).
Sous-secteur 1 à 8	RMR de Montréal

Halifax



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 449 \$

EN HAUSSE de 9,3 %

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Les locataires n'ont eu aucun répit en 2022 : le taux d'inoccupation n'a pas changé et le loyer moyen a augmenté à un rythme jamais vu. »

Kelvin Nodoro
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

À 1 %, le taux d'inoccupation est demeuré à un creux record, signe que la demande était assez forte pour absorber l'offre.

Le taux de roulement a chuté à son niveau le plus bas des 5 dernières années. C'est signe que les locataires ont moins tendance à déménager.

Le loyer moyen global des logements compris dans l'échantillon commun a augmenté de 8,9 % dans la dernière année, du jamais vu. Ce taux de croissance est aussi 4 fois supérieur à la moyenne historique.

Louer un logement abordable demeure difficile pour les ménages à faible revenu. En effet, seulement 3 % de l'univers locatif est abordable pour les ménages locataires qui font partie des 20 % de ménages ayant les revenus les plus bas.

Le taux d'inoccupation à Halifax est resté stable

Le taux d'inoccupation moyen à Halifax est demeuré inchangé en 2022, à 1 %, un creux record. Le taux n'a pas varié de la même façon d'un quartier à l'autre de la ville. Cependant, sa variation n'était pas statistiquement significative dans tous les quartiers.

La demande a été très forte dans :

- les immeubles de plus de 100 unités du secteur Nord de Dartmouth (taux d'inoccupation de 0,2 %);
- le reste de la RMR (taux d'inoccupation de 0,3 %);
- les logements se louant entre 850 et 949 \$ (taux d'inoccupation de 0,5 %);
- les logements de 2 chambres (taux d'inoccupation de 0,9 %).

La demande provenant des étudiants et des jeunes reste forte

Le nombre de résidents non permanents (comprenant les étudiants étrangers) a augmenté avec la reprise des cours universitaires en personne après la pandémie. Le taux d'inoccupation dans le Sud de la péninsule est descendu de 1 à 0,6 %. La hausse des taux hypothécaires réduit la capacité d'emprunt des gens et rend plus difficile l'accès à la propriété. Les jeunes restent locataires plus longtemps et continuent de stimuler la demande de logements locatifs. En 2021, 52,3 %

des ménages dirigés par des adultes de 25 à 44 ans louaient leur logement. Ce pourcentage s'établissait à 50,8 % en 2016, selon les données du recensement.

La demande accrue chez les jeunes a été ralentie par ceux qui ont choisi de rester chez leurs parents

Malgré la croissance record de la population, les taux d'inoccupation sont restés stables, la demande n'ayant pas beaucoup varié. La forte demande chez les jeunes a été ralentie par ceux qui ont choisi de rester chez leurs parents. Ce choix leur a permis d'épargner pour une mise de fonds ou d'éviter de payer un loyer inabordable. Les adultes de 25 à 44 ans étaient 22 % plus nombreux à vivre chez leurs parents en 2021 qu'en 2016, selon les données du recensement. La population de cette cohorte d'âges a augmenté de 16 % au cours de la même période.

Le manque d'abordabilité des loyers favorise la migration vers d'autres provinces

Le nombre de gens ayant quitté Halifax pour d'autres provinces a augmenté de 33 % (13 561 personnes) par rapport à 2021. La majorité de ces émigrants internes (53 %) se sont rendus dans des provinces où les logements sont plus abordables. Ils étaient toutefois deux fois moins nombreux que les personnes arrivées d'autres provinces. Plus de la moitié de ces arrivants

provenaient de l'Ontario, sans doute attirés par le marché de l'habitation plutôt abordable. Ces personnes étaient les moins susceptibles d'opter pour la location.

La possibilité de télétravailler a permis aux gens de quitter Halifax pour rechercher des loyers moins chers. Les taux d'inoccupation ont chuté. Ils étaient plus faibles dans les régions en dehors d'Halifax, comme Truro, Kentville et East Hants. En 2021, plus d'unités locatives ont été achevées à Halifax (1 762) qu'ailleurs dans la province (232).

L'offre de logements locatifs a augmenté, mais à un rythme ralenti

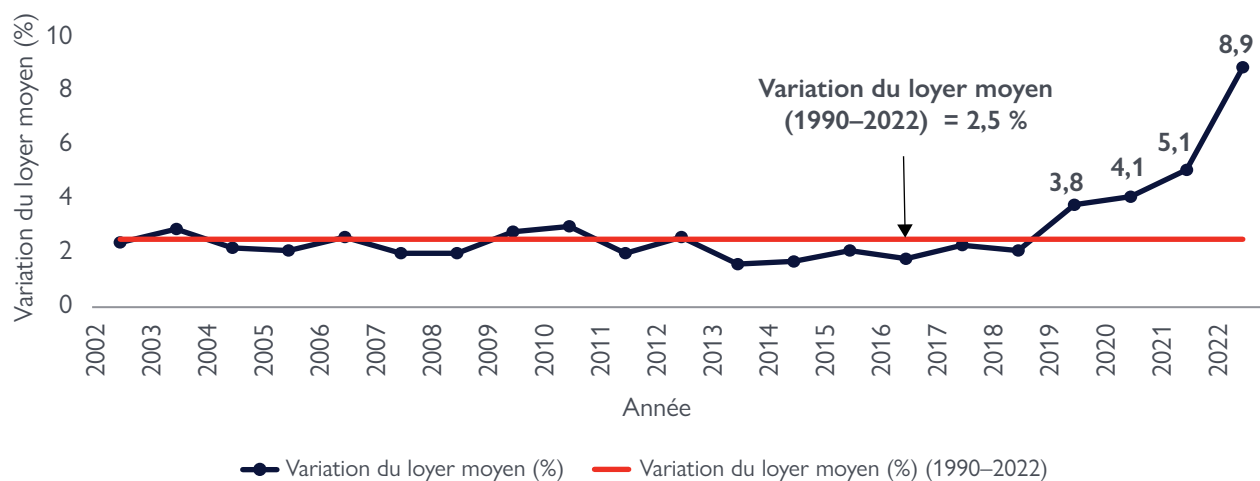
Moins de logements locatifs ont été achevés au cours des 2 dernières années qu'auparavant. Ce ralentissement s'explique par les restrictions liées à la pandémie, la hausse des prix des produits de base, les problèmes logistiques et les contraintes liées à la main-d'œuvre. Un total de 1 348 unités ont été ajoutées au parc d'appartements locatifs (tableau 1.1.3). L'offre accrue provenait en grande partie de l'achèvement de 1 201 appartements¹. Il s'agit du plus faible nombre de logements locatifs achevés sur une année d'enquête depuis 2016.

Les nouveaux logements étaient concentrés dans la zone désignée comme étant le reste de la RMR et dans le Sud de la péninsule. Ces secteurs représentent respectivement 48 % et 30 % de l'augmentation globale. La demande de logements locatifs était plus forte dans le reste de la RMR. C'est dans ce secteur que le nombre de logements locatifs a le plus augmenté (+29 %). Son taux d'inoccupation est descendu de 0,6 à 0,3 %, malgré la croissance marquée de l'offre.

Les loyers moyens ont connu une hausse record

Globalement, le loyer moyen dans l'échantillon commun a augmenté de 8,9 %, malgré le plafond temporaire établi par la Nouvelle-Écosse en novembre 2020. La province avait en effet limité à 2 % la hausse des loyers pour les baux existants. Dans un même immeuble, un logement de 2 chambres occupé par un nouveau locataire était, en moyenne, 28 % plus cher qu'un autre n'ayant pas changé de locataire (Canada, tableau 6.1). Cet écart de loyers pourrait être attribuable aux logements ayant changé de locataires après avoir été rénovés. Il se pourrait aussi que des propriétaires aient rajusté les loyers à la valeur du marché en raison de la hausse de leurs coûts d'exploitation.

Figure 1 : Variation en pourcentage du loyer moyen des appartements en copropriété de l'échantillon commun à Halifax, de 2002 à 2022



Source : SCHL

¹ Les logements ont été achevés entre les enquêtes sur les logements locatifs, ce qui couvre la période allant de juillet 2021 à juin 2022.

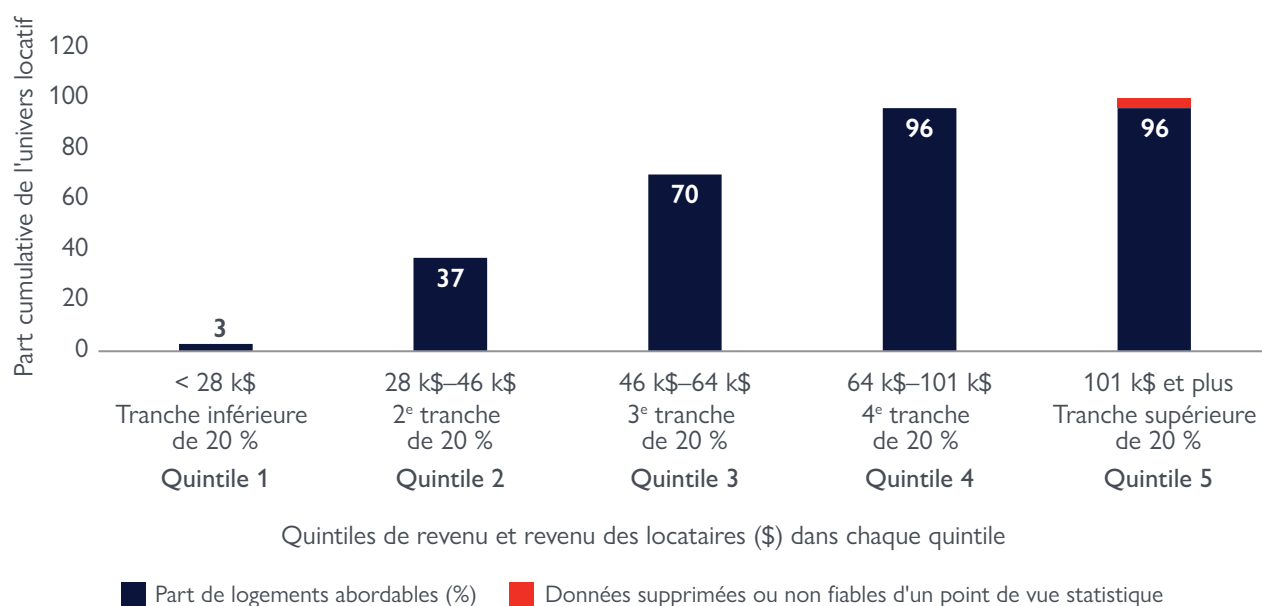
Les taux de roulement sont descendus de 17 à 11 %. Ils ont baissé parce qu'il est difficile de trouver des logements de valeur comparable quand peu de logements sont vacants et que les loyers sont chers. Les loyers moyens étaient plus élevés pour les logements vacants que pour les logements occupés dans la plupart des zones de l'Enquête sur le marché locatif, sauf dans le Sud de la partie continentale de Halifax et à Sackville (tableau 1.1.9).

Le secteur Nord de Dartmouth a enregistré la plus forte augmentation du loyer moyen, soit 12,7 % (tableau 1.1.5). Ce secteur avait aussi le plus faible loyer moyen global dans la ville, soit 1 040 \$ (tableau 1.1.2).

L'accès à des logements locatifs abordables demeure difficile pour les ménages à faible revenu

Seulement 3 % de l'univers locatif est abordable pour les 20 % de ménages ayant les revenus annuels les plus faibles (inférieurs à 28 000 \$) (figure 2). C'est ce que révèlent les calculs de la SCHL (tableau 3.1.8). Les quelques unités abordables pour les ménages à faible revenu sont aussi plus recherchées qu'avant par des ménages à revenu élevé. Les taux d'inoccupation de ces unités varient entre 0,6 et 0,8 %. Les logements abordables pour les ménages des 2 quintiles de revenu supérieurs avaient des taux d'inoccupation respectifs de 1,5 % et de 2,3 %. Les fourchettes de loyers abordables pour ces ménages étaient respectivement de 1 600 à 2 524 \$, et de plus de 2 525 \$.

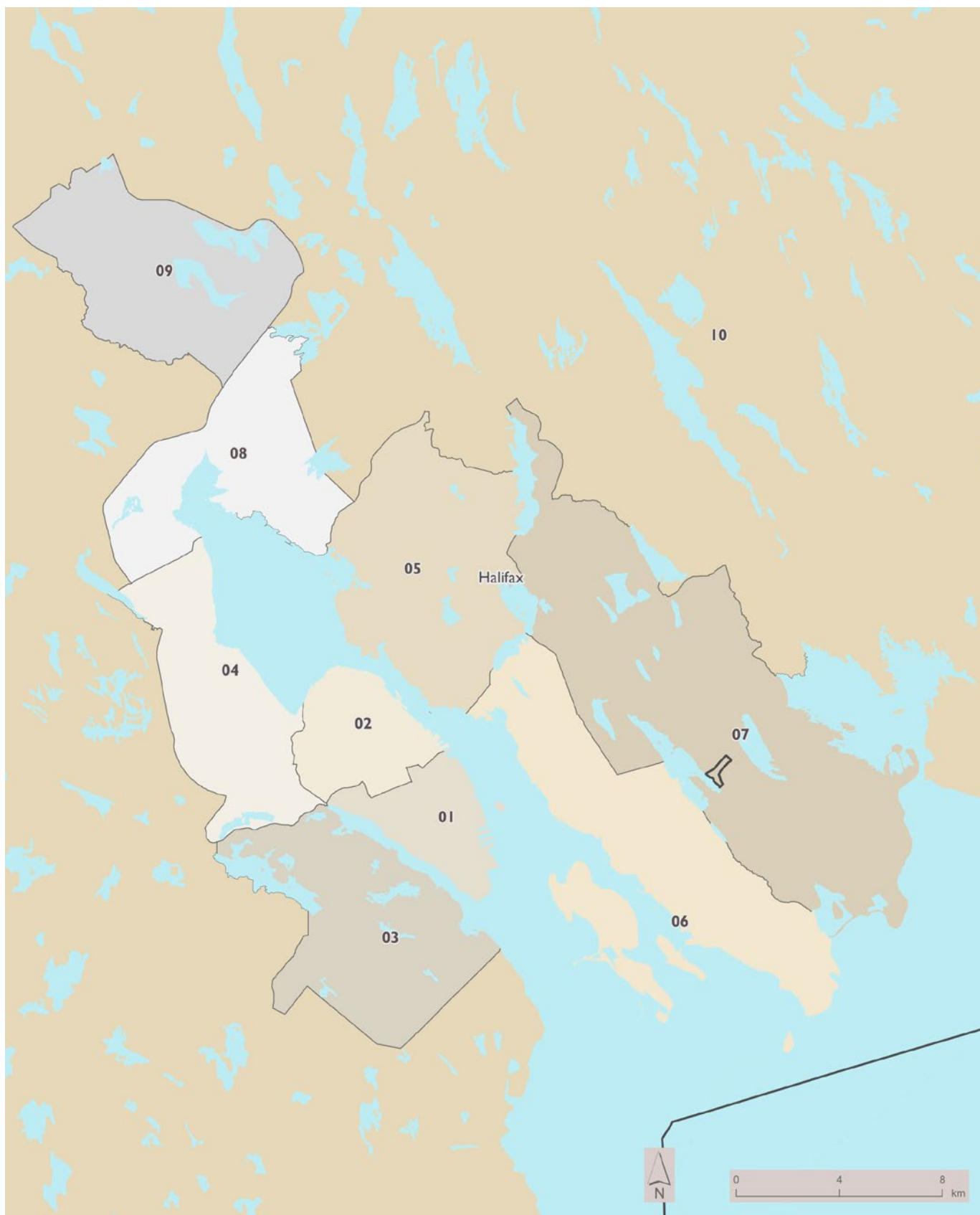
Figure 2 : Pourcentage des logements locatifs abordables pour chacun des quintiles de revenu à Halifax, 2022



Sources : SCHL et Statistique Canada



Téléchargez le tableau de données en Excel (XLSX) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.



Description des zones de l'ELL — RMR de Halifax

Zone 1	Halifax – Sud de la péninsule. La limite commence à la rue Cornwallis, puis longe la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. Depuis Robie, elle s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool. Elle longe Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught, puis continue vers le nord sur Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.
Zone 2	Halifax – Nord de la péninsule. Partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.
Zone 3	Halifax – Sud de la partie continentale. Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.
Zone 4	Halifax – Nord de la partie continentale. Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.
Zones 1 à 4	Ville de Halifax
Zones 5	Nord de Dartmouth. Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterloney, du lac Banook et du lac Micmac.
Zones 6	Sud de Dartmouth. Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterloney et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la base des Forces canadiennes de Shearwater.
Zone 7	Est de Dartmouth. Zone délimitée à l'ouest par le lac Micmac et le lac Charles, au sud par la route 111 et le port de Halifax jusqu'à la pointe Hartlen, à l'est par Cow Bay et Cole Harbour, et au nord par les routes Ross et Lake Major et par les lacs Major et Spider.
Zones 5 à 7	Ville de Dartmouth
Zone 8	Bedford. Zone délimitée à l'ouest par la route 102, la rivière Sackville et le lac Kearney, se prolongeant vers le nord-est jusqu'au lac Rock, au sud au lac Anderson, au sud-ouest à l'anse Wrights et au nord au chemin Pettipas.
Zone 9	Sackville. Zone délimitée au nord par la route 102, au nord-est par la route 101 et le chemin Margeson jusqu'au lac Feely, au sud, elle longe le chemin Windgate jusqu'au chemin Windsor Junction, puis au sud à la route 102.
Zone 10	Reste de la RMR. Reste de la municipalité régionale de Halifax à l'est des routes Ross et Lake Major, au nord de la promenade Wilson Lake et du carrefour Beaverbank-Windsor, à l'ouest du lac Kearney et des lacs Birch Cove, et au sud du lac Long et de la collectivité de Herring Cove.
Zones 1 à 10	RMR de Halifax

Appendice

Note technique

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement):

Variation en pourcentage des loyers moyens

(immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) :

Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

Méthode de l'enquête sur les logements locatifs

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles locatifs d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'ELL permet d'obtenir des données sur les loyers du marché, le roulement des locataires et les logements vacants pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant le mois d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de roulement et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure est utilisée pour estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet que les changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) pourraient avoir sur la variation des loyers et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations de la variation en pourcentage des loyers sont diffusées dans tous les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (RMR). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Méthode de l'enquête sur les appartements en copropriété

La SCHL mène l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) en septembre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif des appartements en copropriété. L'EAC permet de dénombrer les unités qui sont offertes en location et de connaître leurs taux d'inoccupation et leurs loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg. L'EAC dénombre tous les appartements en copropriété compris dans des immeubles d'au moins trois unités, sauf à Montréal, où l'Enquête porte sur un échantillon d'immeubles. L'EAC est réalisée au moyen d'entrevues téléphoniques, et les données sont obtenues de l'entreprise

de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge. Au besoin, les données peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

Fiabilité des données de l'enquête sur les logements locatifs (ell) et de l'enquête sur les appartements en copropriété (eac)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage. Par exemple, si \bar{x} représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le c.v., le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions, c'est-à-dire les données exprimées en pourcentage (taux d'inoccupation, de disponibilité et de roulement), sont suffisamment fiables pour être publiées. Les codes suivants servent à indiquer le degré de fiabilité des proportions :

- a — Excellent
- b — Très bon
- c — Bon
- d — Passable (utiliser avec prudence)
- ** — Faible – Donnée supprimée
- ++ — La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- — Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
- s.o. — Sans objet

Les deux tableaux ci-dessous indiquent le degré de fiabilité des proportions :

Si la proportion est égale à zéro (0) et le taux d'échantillonnage est inférieur à 100 %, on évalue le degré de fiabilité des données comme suit :

Taux d'échantillonnage (%)

Nombre d'immeubles dans l'univers	(0,20]*	(20,40]	(40,60]	(60,80]	(80,100)
3 – 10	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
11 – 20	Faible	Passable	Passable	Passable	Bon
21 – 40	Faible	Passable	Passable	Bon	Très bon
41 – 80	Faible	Passable	Bon	Bon	Très bon
81+	Faible	Bon	Bon	Très bon	Très bon

*(0-20] signifie que le taux d'échantillonnage est supérieur à 0 % mais inférieur ou égal à 20 %; les autres données sont présentées sur le même modèle.

Dans les autres cas, on utilise le tableau suivant pour déterminer le degré de fiabilité des proportions :

Coefficient de variation (%)

Taux d'inoccupation	0	(0,5]	(5,10]	(10,16.5]	(16.5,33.3]	(33.3,50]	50+
(0,0.75]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Très bon
(0.75,1.5]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Passable	Faible
(1.5,3]	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible
(3,6]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Passable	Faible	Faible
(6,10]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible	Faible
(10,15]	Excellent	Excellent	Bon	Passable	Faible	Faible	Faible
(15,30]	Excellent	Excellent	Passable	Faible	Faible	Faible	Faible
(30,100]	Excellent	Excellent	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

La SCHL utilise le c.v. pour déterminer le degré de fiabilité statistique des données estimatives sur les totaux et les loyers moyens. Pour que ces données soient publiées, il ne faut pas que le c.v. dépasse 10 %. En établissant la limite acceptable à ce niveau, on estime qu'un bon équilibre est atteint entre la nécessité de diffuser des données de qualité élevée et celle de ne pas publier des données jugées non fiables. Voici comment la SCHL détermine le degré de fiabilité des données (le c.v. est exprimé en pourcentage) :

- a — Si le c.v. est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.
- b — Si le c.v. est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.
- c — Si le c.v. est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.
- d — Si le c.v. est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, le degré de fiabilité est **passable**.
- ** — Si le c.v. est supérieur à 10, le degré de fiabilité est **faible** (les données ne sont pas publiées).

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations.

- ↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique.
- ↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique.
- indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.
- Δ indique que la variation est significative sur le plan statistique.

Définitions

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire. Depuis 2022, l'ELL mesure aussi le loyer des logements de 2 chambres avec et sans rotation de locataires (tableau 6.0 – Canada). De plus, l'écart entre ces deux mesures des loyers est disponible pour les logements d'un même immeuble (tableau 6.1 – Canada). Les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être compris ou non dans le loyer.

Immeuble ou ensemble d'appartements locatifs :

Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée au rez-de-chaussée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Immeuble ou ensemble de logements en rangée locatifs :

Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée au rez-de-chaussée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il est prêt à accueillir un nouveau locataire immédiatement.

Roulement ou rotation : Un logement a connu un roulement de locataires s'il est occupé par un nouveau locataire ayant emménagé au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'un roulement de locataires durant la même période de 12 mois.

Revenu : Avant l'ELL de 2022, les quintiles de revenu étaient établis en utilisant les quintiles fondés sur les données du Recensement de 2016 et en les majorant selon la valeur du dollar de l'année en question (au moyen de l'IPC national). Depuis l'ELL de 2022, les quintiles de revenu sont établis en utilisant les quintiles fondés sur les données du Recensement de 2016 et en les majorant selon la variation de la rémunération hebdomadaire médiane provinciale de l'année en question. Cette méthode permet de mieux refléter la croissance des revenus dans la plupart des provinces. La méthode utilisant l'IPC aboutissait souvent à une sous-estimation de l'abordabilité parce qu'elle sous-estimait la croissance des revenus.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 50 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2021 et 2022 sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2016 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur les appartements en copropriété n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie de leurs efforts et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à [schl.ca](https://www.schl.ca) ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2023, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Texte de remplacement et données pour les figures

Apreçu Canada

Figure 1 : Au Canada, le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels en 2022 est descendu à son plus bas niveau depuis 2001

Année	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation moyen (1990–2022)
1990	3,5	3,2
1991	4,4	3,2
1992	4,8	3,2
1993	4,9	3,2
1994	4,7	3,2
1995	4,5	3,2
1996	4,5	3,2
1997	4,5	3,2
1998	4,0	3,2
1999	3,2	3,2
2000	2,2	3,2
2001	1,7	3,2
2002	2,1	3,2
2003	2,6	3,2
2004	2,9	3,2
2005	2,8	3,2
2006	2,7	3,2
2007	2,6	3,2
2008	2,3	3,2
2009	3,0	3,2
2010	2,9	3,2
2011	2,5	3,2
2012	2,8	3,2
2013	2,9	3,2
2014	3,0	3,2
2015	3,5	3,2
2016	3,7	3,2
2017	3,0	3,2
2018	2,4	3,2
2019	2,2	3,2
2020	3,2	3,2

2021	3,1	3,2
2022	1,9	3,2

Source : SCHL

Les données du Canada sont celles de l'ensemble des centres d'au moins 10 000 habitants.

Figure 2 : L'offre a beaucoup augmenté en 2022, mais la croissance de la demande a été encore plus forte dans la plupart des centres, sur le marché des appartements locatifs traditionnels

	Variation de l'univers (%)	Variation du nombre d'unités occupées (%)
Vancouver	3,3	3,6
Victoria	5,0	4,6
Edmonton	4,0	7,4
Calgary	8,0	10,7
Saskatoon	4,1	5,6
Regina	-0,1	4,1
Winnipeg	3,5	6,0
Hamilton	0,1	1,1
Grand Sudbury	-0,1	-0,6
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1,4	2,2
Belleville	-2,2	-2,9
Peterborough	2,8	2,7
Windsor	-0,2	1,6
St.Catharines-Niagara	1,7	0,8
London	1,2	1,4
Kingston	2,8	3,0
Toronto	2,2	5,4
Ottawa	6,6	8,0
Gatineau	6,4	6,7
Québec	4,1	5,2
Montréal	1,4	2,4
Halifax	2,5	2,5
CANADA	2,6	3,8

Source : SCHL

Les données du Canada sont celles de l'ensemble des centres d'au moins 10 000 habitants.

Figure 3 : Le taux de croissance des loyers a bondi au Canada pour les appartements locatifs traditionnels de 2 chambres, y compris à Vancouver et à Toronto

	Octobre 2021	Octobre 2022
Vancouver	2,4	5,7
Victoria	3,1	6,7
Edmonton	-0,5	1,6
Calgary	++	6,0
Saskatoon	0,5	3,4
Regina	++	3,3
Winnipeg	2,8	1,5
Hamilton	3,7	5,3
Grand Sudbury	8,4	**
Kitchener-Cambridge-Waterloo	3,2	7,2
Belleville	++	**
Peterborough	**	5,4
Windsor	5,7	3,9
St.Catharines-Niagara	5,7	6,3
London	3,1	5,8
Kingston	2,9	4,9
Toronto	1,3	6,5
Ottawa	1,3	4,8
Gatineau	6,7	9,1
Québec	2,1	3,3
Montréal	4,0	5,4
Halifax	4,8	9,3
CANADA	3,0	5,6

Source : SCHL

Les données du Canada sont celles de l'ensemble des centres d'au moins 10 000 habitants.

** — Données supprimées.

++ — La variation des loyers n'est pas significative sur le plan statistique. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0).

Vancouver

Figure 1 : Loyer moyen (\$) des appartements vacants et occupés, tous types confondus, RMR de Vancouver

Année	Loyer moyen	
	Unités vacantes	Unités occupées
2014	995 \$	1 100 \$
2015	1 131 \$	1 144 \$
2016	1 299 \$	1 223 \$
2017	1 435 \$	1 296 \$
2018	1 578 \$	1 383 \$
2019	1 771 \$	1 466 \$
2020	1 820 \$	1 499 \$
2021	1 681 \$	1 535 \$
2022	2 373 \$	1 658 \$

Source : SCHL

Figure 2 : Composantes de la variation de l'offre d'appartements en copropriété sur le marché locatif, RMR de Vancouver

Année	Nombre d'unités existantes ayant été mises en location	Nombre d'unités neuves achevées et mises en location la même année	Variation nette de l'offre de logements locatifs
2013	1 230	1 466	2 696
2014	-1 637	2 011	374
2015	2 935	2 040	4 975
2016	-2 796	4 312	1 516
2017	474	1 367	1 841
2018	-2 992	1 911	-1 081
2019	8 824	2 294	11 118
2020	3 631	3 506	7 137
2021	-426	2 976	2 550
2022	3 296	4 554	7 850

Source : SCHL

Victoria

Figure 1 : Malgré le ralentissement de la construction de logements locatifs, le parc locatif a augmenté grâce à la diminution des rénovations, des démolitions et des conversions

Année	Unités nouvellement achevées, appartements locatifs traditionnels	Variation nette du parc des appartements locatifs traditionnels
2012	180	208
2013	204	12
2014	494	359
2015	276	350
2016	477	94
2017	986	545
2018	901	682
2019	1 284	583
2020	1 719	1 379
2021	1 869	661
2022	1 384	1 411

Source : SCHL

Figure 2 : La hausse des emplois à temps partiel a été le moteur du marché du travail en 2022

Année	Variation mensuelle cumulative du nombre d'emplois à temps plein	Variation mensuelle cumulative du nombre d'emplois à temps partiel	Taux de chômage, moyenne annuelle
2016	3 800	3 000	5 %
2017	5 500	2 100	4 %
2018	1 000	-2 800	4 %
2019	2 400	3 900	3 %
2020	-2 700	-5 200	8 %
2021	5 900	1 600	5 %
2022	200	7 500	4 %

Source : Statistique Canada

Note : Les données de 2022 correspondent à la période de janvier 2022 à novembre 2022.

Edmonton

Figure 1 : Migration nette en Alberta selon le type, et croissance annuelle du nombre de logements locatifs occupés à Edmonton (données historiques)

Année	Migration interprovinciale nette (axe de gauche)	Migration internationale nette (axe de gauche)	Variation du nombre d'unités occupées (axe de droite)
1990	5 593	15 500	-
1991	8 983	8 325	-469
1992	2 983	7 437	-1 782
1993	-1 181	8 043	-2 784
1994	-1 630	8 903	-2 814
1995	-556	9 391	-1 412
1996	7 656	8 951	1 498
1997	26 282	8 139	1 658
1998	43 089	5 895	1 662
1999	25 191	7 461	-23
2000	22 674	8 368	660
2001	20 457	12 805	41

2002	26 235	14 165	376
2003	11 903	11 125	62
2004	10 606	12 853	-1 543
2005	34 423	16 142	551
2006	45 795	21 189	1 653
2007	33 809	30 471	-3 841
2008	15 317	36 332	-2 949
2009	13 184	39 010	-1 565
2010	-3 271	24 828	-286
2011	8 443	19 644	-69
2012	27 652	36 913	580
2013	38 598	46 004	1 075
2014	35 382	44 030	1 327
2015	21 594	15 855	726
2016	-15 108	41 304	679
2017	-15 559	30 748	2 296
2018	-3 247	33 543	2 698
2019	-2 032	39 761	1 049
2020	-2 377	32 839	414
2021	-9 458	17 668	3 367
2022	21 660	59 998	5 163

Sources : SCHL et Statistique Canada

Figure 2 : Loyer mensuel moyen et coûts de possession mensuels d'une habitation, RMR d'Edmonton

Année	Loyer moyen, marché traditionnel	Loyer moyen, copropriétés	Coûts de possession, copropriété de prix médian	Mise de fonds de 5 %, copropriété de prix médian (axe de droite)	Écart entre coûts de possession et loyers (marché traditionnel)
2012	965 \$	1 186 \$	1 493 \$	10 554 \$	528 \$
2013	1 028 \$	1 146 \$	1 572 \$	10 835 \$	544 \$
2014	1 103 \$	1 158 \$	1 555 \$	11 123 \$	452 \$
2015	1 137 \$	1 348 \$	1 540 \$	11 278 \$	403 \$
2016	1 113 \$	1 310 \$	1 466 \$	10 880 \$	353 \$
2017	1 101 \$	1 265 \$	1 485 \$	10 632 \$	384 \$
2018	1 131 \$	1 321 \$	1 429 \$	9 973 \$	298 \$
2019	1 144 \$	1 262 \$	1 299 \$	9 493 \$	155 \$
2020	1 153 \$	1 283 \$	1 181 \$	8 903 \$	28 \$
2021	1 158 \$	1 290 \$	1 237 \$	9 168 \$	96 \$
2022	1 194 \$	1 272 \$	1 433 \$	8 811 \$	239 \$

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, Tangerine, calculs de la SCHL

Note : Calcul du coût de possession d'une copropriété fondé sur un amortissement de 25 ans, le taux hypothécaire réduit à 5 ans, les impôts fonciers, les charges de copropriété et les primes d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL.

Calgary

Figure 1 : Le nombre de logements occupés remonte dans les quartiers centraux, mais c'est dans la zone Nord-Est qu'il a le plus augmenté

Zone	Variation estimative du nombre de logements occupés
Zone 1 — Centre-ville	614
Zone 2 — Beltline	561
Zone 3 — North Hill	384
Zone 4 — Sud-Ouest	332
Zone 5 — Sud-Est	456
Zone 6 — Nord-Ouest	559
Zone 7 — Nord-Est	749
Zone 8 — Chinook	323
Zone 9 — Fish Creek	441
Zone 10 — Autres centres	130
RMR de Calgary	4 539

Source : SCHL

Figure 2 : Le taux de croissance des loyers de l'échantillon commun est généralement plus élevé lorsque le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %

Année	Variation des loyers de l'échantillon commun	Taux d'inoccupation
1991	3,1	3,7
1992	0,0	5,5
1993	-1,4	5,9
1994	0,0	5,1
1995	0,0	3,6
1996	2,4	1,5
1997	7,5	0,5
1998	14,0	0,6
1999	2,2	2,8
2000	1,2	1,3
2001	6,6	1,2
2002	2,5	2,9
2003	0,0	4,4

Année	Variation des loyers de l'échantillon commun	Taux d'inoccupation
2004	0,0	4,3
2005	1,2	1,6
2006	18,3	0,5
2007	15,4	1,5
2008	4,7	2,1
2009	-3,7	5,3
2010	-2,6	3,6
2011	1,8	1,9
2012	6,1	1,3

2013	7,9	1,0
2014	6,4	1,4
2015	0,0	5,3
2016	-7,6	7,0
2017	-1,6	6,3
2018	1,7	3,9
2019	1,7	3,9
2020	0,0	6,6
2021	0,0	5,1
2022	6,6	2,7

Source : SCHL

Figure 3 : La demande est forte pour les logements plus abordables

Revenu des ménages	Univers	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation, RMR de Calgary
< 36 k\$ (0 à 20 %)	2 427	2,6	2,7
36 à 64 k\$ (20 à 40 %)	40 244	1,5	2,7
64 à 86 k\$ (40 à 60 %)	7 450	5,7	2,7
86 à 128 k\$ (60 à 80 %)	2 069	12,3	2,7
≥ 128 k\$	**	**	2,7
Total	52 643	2,6	2,7

Source : SCHL

Note : Aucun logement n'est considéré comme inabordable pour les 20 % des ménages ayant les revenus les plus élevés.

Saskatoon

Figure 1 : La zone Nord-Est présente le taux d'inoccupation le plus faible de la région de Saskatoon

Zone	2020	2021	2022
Centre	5,1	5,0	5,3
Sud	5,4	2,9	2,1
Sud-Est	7,2	6,5	2,8
Nord-Est	4,6	3,3	1,3
Nord	5,7	4,8	3,0
Sud-Ouest	10,0	9,6	8,6
Ouest	5,6	4,4	3,9
RMR de Saskatoon	5,9	4,8	3,4

Source : SCHL

Figure 2 : Le nombre de logement locatifs occupés a continué de dépasser la croissance de l'offre en 2022

Année	Variation du nombre de logements occupés	Variation du nombre de logements dans l'univers
2011	-209	-215
2012	352	361
2013	-11	2
2014	80	176
2015	-73	353
2016	-385	137
2017	358	291
2018	477	325
2019	442	79
2020	428	485
2021	710	576
2022	816	808

Source : SCHL

Regina

Figure 1 : Le taux d'inoccupation diminue, car la demande dépasse l'offre de nouveaux logements

Date	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation, moyenne mobile sur 5 ans
2012	0,90	0,70
2013	1,80	0,98
2014	2,90	1,44
2015	5,30	2,30
2016	5,40	3,26
2017	7,00	4,48
2018	7,70	5,66
2019	7,80	6,64
2020	7,40	7,06
2021	7,00	7,38
2022	3,20	6,62

Source : SCHL

Figure 2 : Les migrants internationaux contribuent à la demande accrue de logements locatifs

Période	Migrants internationaux	Migrants interprovinciaux
1991 à 2000	2 670	10 045
2001 à 2010	9 090	10 175
2011 à 2015	12 835	9 610
2016 à 2021	14 915	6 630

Source : Statistique Canada

Winnipeg

Figure 1 : Diminution des taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels dans la plupart des zones de la RMR

CMA zones	Taux d'inoccupation		Variation du taux d'inoccupation
	Octobre 2021	Octobre 2022	
Fort Rouge	4,9	2,1	-2,8
Centennial	7,8	5,2	-2,6
Midland	8,1	3,8	-4,3

Lord Selkirk	4,3	4,8	0,5
St. James	3,7	1,5	-2,2
West Kildonan	6,4	5,1	-1,3
East Kildonan	3,1	1,4	-1,7
Transcona	4,0	1,1	-2,9
St. Boniface	3,7	2,4	-1,3
St. Vital	5,0	2,5	-2,5
Fort Garry	4,8	1,7	-3,1
Parc Assiniboine	4,3	1,5	-2,8
Régions périphériques	1,0	2,9	1,9
RMR de Winnipeg	5,1	2,7	-2,4

Source : SCHL

Figure 2 : Tendence à la baisse de la croissance du loyer moyen de l'échantillon commun en raison de la réglementation et de la croissance de l'univers locatif

Année	Loyer moyen de l'échantillon commun	Croissance de l'univers locatif
2010	3,6	-1,6
2011	4,6	0,0
2012	3,8	0,5
2013	4,7	-0,4
2014	3,7	3,1
2015	3,6	2,6
2016	2,1	0,3
2017	3,9	3,3
2018	4,0	4,1
2019	3,5	1,5
2020	3,0	3,0
2021	2,6	4,7
2022	1,7	3,5

Source : SCHL

Figure 3 : Options limitées sur le marché locatif pour les ménages du quintile de revenu inférieur

Quintile	Revenu	Part de l'univers locatif	Taux d'inoccupation
T1	< 27 k\$	4,2	2,6
T2	27 k à 45 k\$	45,6	2,5
T3	45 k à 64 k\$	85,7	2,5
T4	64 k à 88 k\$	98,1	4,3
T5	> 88 k\$	100,0	7,7

Sources : SCHL et Statistique Canada

Hamilton

Figure 1 : Nombre de résidents temporaires titulaires d'un permis d'études en Ontario (période de 12 mois)

Période	Nombre de résidents temporaires
Octobre 2018 à septembre 2019	201 055
Octobre 2019 à septembre 2020	146 290
Octobre 2020 à septembre 2021	197 285
Octobre 2021 à septembre 2022	271 830

Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada

Figure 2 : Variation de l'emploi à temps plein dans la RMR de Hamilton d'une année à l'autre (%)

Date	Groupe d'âge	
	15 à 24 ans	25 à 44 ans
Octobre 2020	-7,6	-2,6
Octobre 2021	-3,8	-4,4
Octobre 2022	5,7	13,1

Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Grand Sudbury

Figure 1 : L'accélération de la croissance démographique dans un marché tendu souligne la nécessité d'accroître l'offre de logements (en milliers de personnes)

Année	Estimations annuelles de la population
2012	140,8
2013	141,1
2014	140,9
2015	140,8
2016	141,2
2017	142,1
2018	143,8
2019	144,7
2020	145,6
2021	145,6
2022	146,1

Source : Statistique Canada

Kitchener-Cambridge-Waterloo

Figure 1 : Le taux d'inoccupation, à son plus bas niveau en 20 ans, alimente une croissance des loyers extraordinaire

Année	Taux d'inoccupation (%)	Taux de croissance des loyers (%)
2000	0,8	5,0
2001	0,9	3,5
2002	2,2	3,9
2003	3,2	2,6
2004	3,5	1,8
2005	3,3	1,2
2006	3,4	1,5
2007	2,9	0,9
2008	1,9	1,2
2009	3,4	1,8

Année	Taux d'inoccupation (%)	Taux de croissance des loyers (%)
2010	2,6	1,7
2011	1,8	1,5
2012	2,6	3,0
2013	3,0	3,4
2014	2,4	1,7
2015	2,5	2,4

2016	2,3	2,9
2017	1,9	3,3
2018	3,0	5,5
2019	2,0	5,0
2020	2,0	3,9
2021	2,0	5,5
2022	1,2	7,2

Source : SCHL

Figure 2 : Les taux d'immigration historiquement élevés et le retour des étudiants contribuent à la forte demande de logements locatifs

RÉSIDENTS PERMANENTS ADMIS

Mois	2018	2019	2020	2021	2022
Janvier	285	210	385	475	825
Février	630	485	835	840	1 635
Mars	945	870	1 095	1 220	2 420
Avril	1 245	1 225	1 195	1 760	3 130
Mai	1 585	1 670	1 350	2 270	3 705
Juin	1 945	2 095	1 680	2 965	4 405
Juillet	2 320	2 630	1 835	3 690	5 080
Août	2 595	3 075	1 960	4 560	5 610
Septembre	2 985	3 525	2 180	5 530	6 400
Octobre	3 320	3 975	2 465	6 560	-
Novembre	3 630	4 350	2 780	7 750	-
Décembre	3 955	4 575	3 040	8 865	-

PERMIS D'ÉTUDES

Mois	2018	2019	2020	2021	2022
Janvier	12 300	12 280	10 565	11 150	18 535
Février	17 505	19 165	15 690	20 200	31 605
Mars	24 635	28 185	20 205	31 345	44 465
Avril	41 220	44 955	28 790	47 755	69 645
Mai	52 755	58 275	43 800	59 415	89 110
Juin	67 365	69 665	52 505	73 450	104 965
Juillet	81 115	86 090	59 025	93 065	122 050
Août	122 870	141 655	78 105	136 830	185 700
Septembre	140 640	161 025	104 085	175 190	219 005
Octobre	148 670	167 890	110 935	189 460	-
Novembre	158 820	173 540	116 825	199 200	-
Décembre	181 050	203 960	127 165	228 610	-

Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada (Mises à jour mensuelles)

Belleville

Figure 1 : Le loyer des logements vacants est supérieur de 15,6 % à celui des logements occupés, toutes tailles de logements confondues, RMR de Belleville (\$)

Année	Loyer moyen	
	Logements vacants	Logements occupés
2017	981	968
2018	1 022	997
2019	1 157	1 065
2020	1 221	1 123
2021	1 410	1 150
2022	1 435	1 241

Source : SCHL

Peterborough

Figure 1 : Le taux d'inoccupation de Peterborough en 2022 est le plus bas parmi les RMR de l'Ontario

Région	Taux d'inoccupation
Hamilton	1,9 %
ONTARIO	1,8 %
Windsor	1,8 %
London	1,7 %
Toronto	1,6 %
Brantford	1,5 %
Guelph	1,5 %
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1,2 %
Kingston	1,2 %
Peterborough	1,1 %

Source : SCHL

Figure 2 : Le taux d'inoccupation à Peterborough est inférieur à sa moyenne à long terme depuis 7 ans

Année	Peterborough — Taux d'inoccupation historiques selon la taille du logement	
	Taux d'inoccupation (%)	Taux d'inoccupation moyen (%)
1990	2,3	3,1
1991	2,7	3,1
1992	3,6	3,1
1993	4,9	3,1
1994	4,6	3,1
1995	3,3	3,1
1996	5,5	3,1
1997	5,8	3,1
1998	4,9	3,1
1999	4,4	3,1
2000	3,2	3,1
2001	3,7	3,1
2002	2,6	3,1
2003	1,4	3,1
2004	1,7	3,1
2005	2,8	3,1
2006	2,8	3,1
2007	2,8	3,1
2008	2,4	3,1
2009	6,0	3,1
2010	4,1	3,1
2011	3,5	3,1
2012	2,7	3,1
2013	4,8	3,1
2014	2,9	3,1
2015	3,7	3,1
2016	1,0	3,1
2017	1,1	3,1
2018	1,5	3,1
2019	2,1	3,1
2020	2,6	3,1
2021	1,0	3,1
2022	1,1	3,1

Source : SCHL

Figure 3 : Le loyer des logements vacants est supérieur de 19 % à celui des logements occupés, tous types de logements confondus, RMR de Peterborough (\$)

Année	Logements vacants	Logements occupés
2018	1 025	1 027
2019	1 106	1 052
2020	1 318	1 119
2021	1 479	1 208
2022	1 481	1 242

Source : SCHL

Windsor

Figure 1 : Taux d'inoccupation global à un creux record

Année	Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée
2002	3,9
2003	4,4
2004	8,8
2005	10,1
2006	10,4
2007	12,9
2008	14,5
2009	13,0
2010	10,9
2011	8,3
2012	7,2
2013	6,1
2014	4,5
2015	3,8
2016	2,8
2017	2,4
2018	2,9
2019	2,8
2020	3,5
2021	3,4
2022	1,8

Source : SCHL

St. Catharines-Niagara

Figure 1 : Les achèvements d'appartements touchent leur niveau le plus élevé en 30 ans

Année	Appartements locatifs	Appartements en copropriété
1992	220	192
1993	390	22
1994	0	0
1995	141	127
1996	18	50
1997	3	16
1998	8	96
1999	40	0
2000	0	90
2001	75	0
2002	22	34
2003	4	4
2004	4	0
2005	12	4
2006	105	0
2007	40	0
2008	56	22
2009	0	3
2010	120	72
2011	0	12
2012	82	0
2013	140	39
2014	191	20
2015	6	28
2016	92	44
2017	166	42
2018	61	19
2019	108	33
2020	124	88
2021	313	33
2022	321	462

Source : SCHL

Logements achevés pendant la période de 12 mois du 1^{er} juillet au 30 juin.

Figure 2 : La croissance des emplois à temps plein soutient la formation de ménages locataires

Âge	2021 Cumul annuel*	2022 Cumul annuel*	Pourcentage
15 à 24 ans	11 867	16 300	37,4 %
25 à 44 ans	69 200	81 200	17,3 %
45 à 64 ans	68 367	68 433	0,1 %
65 ans et plus	5 933	8 600	44,9 %

Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

*Le cumul annuel porte sur la période de janvier à septembre.

London

Figure 1 : Hausse du loyer moyen plus élevée pour les logements qui ont changé de locataires, RMR de London

Type de logement	Variation en pourcentage
Moyenne globale	5,8
Logements qui n'ont pas changé de locataires	2,1
Logements qui ont changé de locataires	25,7

Source : SCHL

Figure 2 : Options limitées de logements abordables pour les ménages à faible revenu, RMR de London

Fourchette de revenu des ménages locataires	Nombre de logements abordables dans l'univers par tranche de 10 ménages
Moins de 28 000 \$	1,5
De 28 000 à 40 000 \$	12,7

Source : SCHL

Figure 3 : Le marché des copropriétés de London a représenté une part moindre du marché locatif global en 2022

Année	Part
2015	5,6 %
2016	5,6 %
2017	4,9 %
2018	4,4 %
2019	5,3 %
2020	5,3 %
2021	6,3 %
2022	5,8 %

Source : SCHL

Kingston

Figure 1 : Le taux d'inoccupation à Kingston en 2022 est l'un des plus bas en Ontario

Région	Taux d'inoccupation
Hamilton	1,9 %
ONTARIO	1,8 %
Windsor	1,8 %
London	1,7 %
Toronto	1,6 %
Brantford	1,5 %
Guelph	1,5 %
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1,2 %
Kingston	1,2 %
Peterborough	1,1 %

Source : SCHL

Figure 2 : Augmentation du nombre de résidents permanents admis dans la RMR de Kingston au cours des 9 premiers mois de 2022

Trimestre	2018	2019	2020	2021	T1 à T3, 2022
T1	150	120	115	120	250
T2	120	160	75	200	240
T3	140	200	70	275	275
T4	165	110	110	375	-

Source : IRCC, 30 septembre 2022

Figure 3 : Augmentation du loyer moyen des appartements de 2 chambres avec roulement des locataires en 2022

Année	Loyers moyens des logements sans roulement	Loyers moyens des logements avec roulement
2021	1 360	1 505
2022	1 402	1 612

Source : SCHL

Toronto

Figure 1 : Loyer mensuel et coût de possession d'un logement, RGT

Année	Loyen moyen — logements locatifs	Loyen moyen — copropriétés	Coût de possession — copropriété moyenne*	Écart entre le coût de possession et le loyer (logements locatifs traditionnels)
2013	1 126 \$	1 664 \$	2 307 \$	1 181 \$
2014	1 158 \$	1 706 \$	2 301 \$	1 143 \$
2015	1 196 \$	1 749 \$	2 360 \$	1 164 \$
2016	1 229 \$	1 883 \$	2 505 \$	1 276 \$
2017	1 296 \$	2 078 \$	3 107 \$	1 811 \$
2018	1 359 \$	2 221 \$	3 413 \$	2 054 \$
2019	1 452 \$	2 305 \$	3 386 \$	1 934 \$
2020	1 523 \$	2 319 \$	3 435 \$	1 912 \$
2021	1 556 \$	2 292 \$	3 618 \$	2 062 \$
2022	1 653 \$	2 535 \$	4 704 \$	3 051 \$

Sources : SCHL, Toronto Regional Real Estate Board (TRREB), calculs de la SCHL

*Le coût de possession est calculé selon le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 5 %, le taux fixe réduit de 5 ans et une période d'amortissement de 25 ans. Il comprend les charges de copropriété, les taxes foncières et la prime d'assurance prêt hypothécaire.

Figure 2 : Nombre d'appartements locatifs achevés, RMR de Toronto

Année	Nombre d'appartements locatifs achevés, RMR de Toronto
2013	2 302
2014	296
2015	1 390
2016	2 303
2017	1 370
2018	3 128
2019	3 372
2020	3 390
2021	4 282
Cumul annuel de 2022*	2 995

Source : SCHL

*Le cumul annuel est fondé sur les données de janvier à octobre.

Figure 3 : Part (%) de copropriétés détenues par des investisseurs, RGT

Année	Part (%) de copropriétés détenues par des investisseurs, RGT
2004	19,6
2009	20,0
2013	25,7
2014	28,9
2015	30,1
2016	32,6
2017	32,7
2018	33,1
2019	33,5
2020	33,4
2021	34,7
2022	36,2

Source : SCHL

Ottawa

Figure 1 : Titulaires de permis d'études qui envisagent d'étudier en Ontario, données trimestrielles désaisonnalisées

Année	Total
2015	21 673
	18 756
	29 861
	23 017
2016	31 683
	31 266
	31 052
	35 437
2017	32 369
	32 735
	44 282
	45 185
2018	43 780
	51 240
	42 747
	45 140
2019	49 929
	49 807
	53 282
	48 084
2020	35 932
	37 954
	29 936
	26 155
2021	55 350
	48 900
	59 349
	61 241
2022	78 152
	70 469
	66 722

Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada

Figure 2 : Proportion de ménages locataires chez les 25 à 44 ans (%)

Année	Pourcentage
1991	51
1996	49
2001	47
2006	39
2011	39
2016	44
2021	46

Source : Statistique Canada (Recensements de 1991 à 2021 et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

Gatineau

Figure 1 : Proportion de ménages locataires chez les 25 à 44 ans (%)

Année	Pourcentage
1991	41
1996	41
2001	41
2006	34
2011	34
2016	39
2021	43

Source : Statistique Canada (Recensements de 1991 à 2021 et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

Figure 2 : Achèvements de logements locatifs traditionnels

Année	Logements locatifs
2011	280
2012	394
2013	269
2014	536
2015	208
2016	475
2017	504
2018	774
2019	1 219
2020	1 691
2021	1 262
2022	2 095

Source : SCHL

Note : Années d'octobre à septembre.

Québec

Figure 1 : Proportion (%) de ménages locataires chez les moins de 35 ans — RMR de Québec

Année	Proportion (%) de ménages locataires chez les moins de 35 ans — RMR de Québec
2001	69,3
2006	65,3
2011	60,0
2016	62,9
2021	65,7

Source : Statistique Canada (Recensements de 2001 à 2021 et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

Figure 2 : Nombre de logements locatifs achevés* dans la RMR de Québec

Année	Achèvements de logements locatifs traditionnels
2011–2016	1 178
2017	2 718
2018	2 462
2019	2 509
2020	3 129
2021	3 634
2022	4 567

Source : SCHL

*Données de juillet à juin, par exemple de juillet 2021 à juin 2022 pour la période de 2022. Les données excluent les unités dans les résidences pour personnes âgées.

Montréal

Figure 1 : Important rebond du solde migratoire* au Québec en 2022

Année	Solde migratoire* de la province de Québec
2014	29 167
2015	20 271
2016	41 489
2017	56 426
2018	83 405
2019	85 263
2020	61 276
2021	13 550
2022	82 924

Source : Statistique Canada

*De juillet de l'année précédente à juin de l'année en cours.

Figure 2 : La proportion (%) des ménages locataires de moins de 35 ans poursuit sa hausse dans la RMR de Montréal

Période	Proportion (%) de ménages locataires de moins de 35 ans dans la RMR de Montréal
2001	73,0
2006	69,1
2011	66,0
2016	67,9
2021	69,5

Sources : Statistique Canada et SCHL (calculs)

Halifax

Figure 1 : Halifax, variation en pourcentage du loyer moyen des appartements en copropriété de l'échantillon commun, de 2002 à 2022

Année	Variation du loyer moyen (%)	Variation du loyer moyen (%) (1990–2022)
2002	2,4	2,5
2003	2,9	2,5
2004	2,2	2,5
2005	2,1	2,5
2006	2,6	2,5
2007	2,0	2,5
2008	2,0	2,5
2009	2,8	2,5
2010	3,0	2,5
2011	2,0	2,5
2012	2,6	2,5
2013	1,6	2,5
2014	1,7	2,5
2015	2,1	2,5
2016	1,8	2,5
2017	2,3	2,5
2018	2,1	2,5
2019	3,8	2,5
2020	4,1	2,5
2021	5,1	2,5
2022	8,9	2,5

Source : SCHL

Figure 1 : Pourcentage des logements locatifs abordables pour chacun des quintiles de revenu à Halifax, 2022

Quintile de revenu	Description des quintiles	Revenu des locataires (\$) dans chaque quintile	Part de logements abordables (%)	Données supprimées ou non fiables d'un point de vue statistique
Quintile 1	Tranche inférieure de 20 %	< 28 k\$	3	-
Quintile 2	2 ^e tranche de 20 %	28 k\$–46 k\$	37	-
Quintile 3	3 ^e tranche de 20 %	46 k\$–64 k\$	70	-
Quintile 4	4 ^e tranche de 20 %	64 k\$–101 k\$	96	-
Quintile 5	Tranche supérieure de 20 %	101 k\$ et plus	96	4

Sources : SCHL et Statistique Canada